

RAPPORT D'ACTIVITES 2008

CONSEIL D'ADMINISTRATION

PRESIDENT

BARON HOTTINGUER

Directeur Général Délégué de la FINANCIERE HOTTINGUER

AUTRES ADMINISTRATEURS

MME. VERONIQUE RAYNAR

M. PAUL HOTTINGUER

M. RODOLPHE HOTTINGUER

M. FREDERIC HOTTINGUER

M. PHILIPPE HOTTINGUER

M. CHRISTIAN DE LONGEVIALLE

BANQUE BNP PARIBAS

Représentée par M. PHILIPPE THEL

MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE

Représentées par M. FRANÇOIS SALVADOR

DIRECTION

PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL

BARON HOTTINGUER

DIRECTEUR GENERAL DELEGUE

M. FREDERIC HOTTINGUER

DIRECTEUR GENERAL ADJOINT

M. JEAN-MARC COSTES

COMMISSAIRE AUX COMPTES

TITULAIRE

DELOITTE & ASSOCIES nommé pour 6 ans le 11 mai 2005

SUPPLEANT

BEAS nommé pour 6 ans le 11 mai 2005

RAPPORT
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
DE SOFIBUS
DU 28 AVRIL 2009

EXERCICE 2008

Sommaire

RAPPORT DE GESTION p.6

1. Evolution du patrimoine, des loyers et du refinancement	p.6
2. Les comptes annuels	p.12
3. Perspectives pour 2009.....	p.15
4. Comité stratégique et d'initiatives	p.16
5. Résultats financiers de la Société sur les cinq derniers exercices.....	p.16
6. Participations des salariés au capital au 31 décembre 2008	p.16
7. Rémunérations des mandataires sociaux.....	p.17
8. Mandataires sociaux.....	p.17
9. Conventions visées à l'article L 225.38 du Code de Commerce	p.20
10. Administration et contrôle de la Société.....	p.21
11. Facteurs de risque.....	p.21
12. Eléments d'information sociale	p.23
13. Eléments d'information sur les aspects environnementaux	p.23
14. Evénements postérieurs à la clôture	p.26
15. Filiales et prises de participations.....	p.27
16. Opérations effectuées par la Société sur ses propres titres.....	p.27
17. Opérations effectuées par les dirigeants sur leurs titres.....	p.28
18. Autorisation à donner au Conseil d'Administration de procéder au rachat d'actions de la Société	p.28
19. Délégation au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des bons de souscription d'actions à attribuer gratuitement aux actionnaires en période d'offre publique portant sur les titres de la Société.....	p.28
20. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.....	p.29

LES COMPTES..... p.30

Comptes de l'exercice 2008.....	p.30
Notes annexes aux comptes de l'exercice 2008.....	p.35
Résolutions.....	p.42
Etat du patrimoine au 1 ^{er} janvier 2009.....	p.47

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES..... p.48

SOFIBUS
SOCIETE FINANCIERE POUR LE FINANCEMENT DE BUREAUX ET D'USINES

S.A. AU CAPITAL DE 14 905 063,29 €
43, RUE TAITBOUT – 75009 PARIS
692 044 381 RCS PARIS

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqués en Assemblée Générale conformément aux prescriptions légales, réglementaires et statutaires, pour vous rendre compte des résultats de notre gestion pendant l'exercice 2008 et soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Madame Sylvie BOURGUIGNON, représentant le Cabinet Deloitte & Associés, Commissaire aux comptes, vous donnera par ailleurs lecture de ses rapports.

Par ailleurs, nous sommes à votre disposition pour vous donner toute précision et tout renseignement complémentaires qui pourraient vous paraître opportuns.

Tous les documents sociaux, comptes, rapports ou autres documents et renseignements s'y rapportant vous ont été communiqués ou mis à votre disposition dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales, réglementaires et statutaires.

Le rapport du Président Directeur Général sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil et sur les procédures de contrôle interne sera tenu à votre disposition au siège social de la Société et pourra vous être envoyé sur simple demande.

Nous vous proposons d'analyser l'évolution en 2008 du patrimoine, des loyers, du refinancement et enfin d'examiner les comptes annuels.

Le Conseil d'Administration

Rapport de gestion

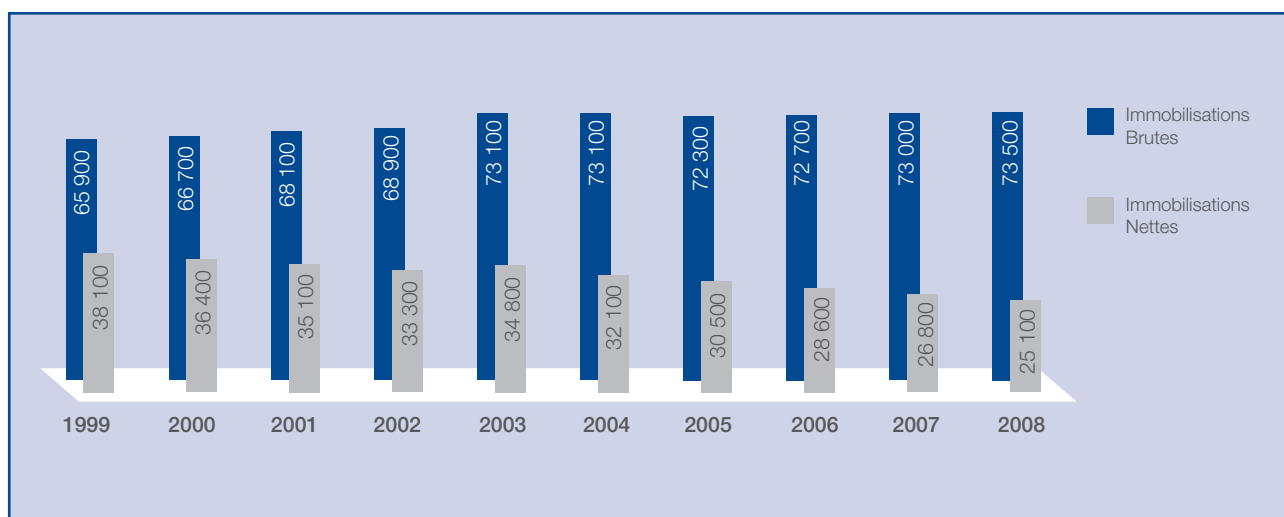
1. EVOLUTION DU PATRIMOINE, DES LOYERS ET DU REFINANCEMENT

LE PATRIMOINE

Les trois graphiques ci-après illustrent l'évolution sur dix ans des valeurs brutes (sans amortissements) et des valeurs nettes des immeubles en Location Simple et en Crédit-Bail ainsi que la répartition en pourcentage de l'ensemble des immobilisations.

A. LE PATRIMOINE LOCATIF

Immobilisations de location simple (en Milliers d'Euros)



La valeur de l'ensemble du patrimoine locatif est de :

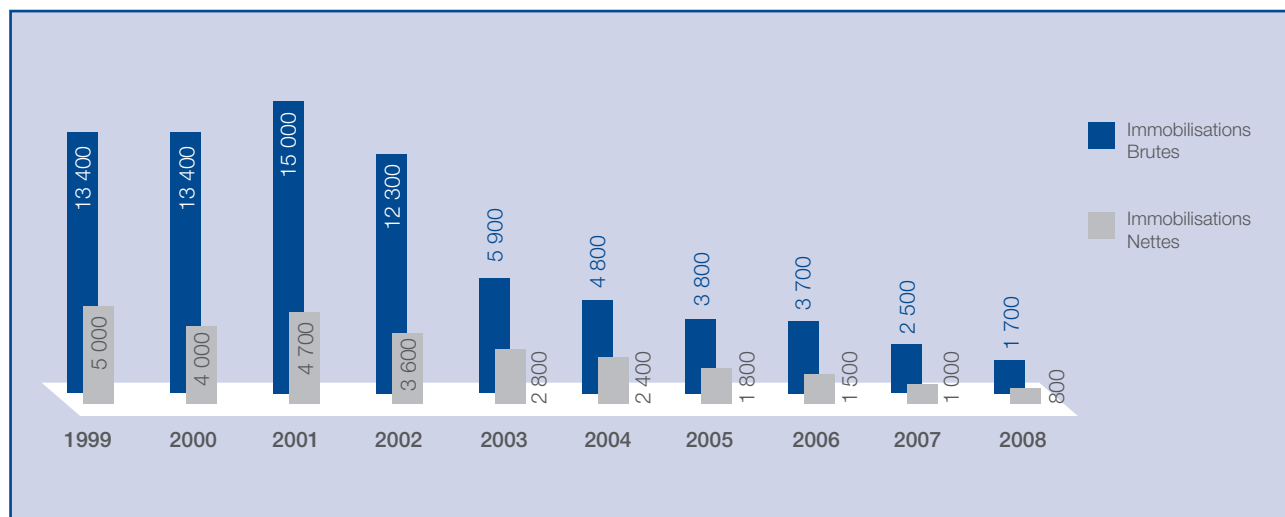
- 73 500 K€ en valeurs brutes (soit 85,5 % de l'ensemble des immobilisations).
- 25 100 K€ en valeurs nettes (soit 69,1 % de l'ensemble).

Sa répartition est la suivante :

Région Ile de France	Parc d'Activités des Petits Carreaux Immeubles d'activités (127 411 m ²) 99,9 % en valeurs brutes
Province Mâcon	10 % d'un immeuble commercial de 2 954 m ² HO 0,1 % en valeurs brutes

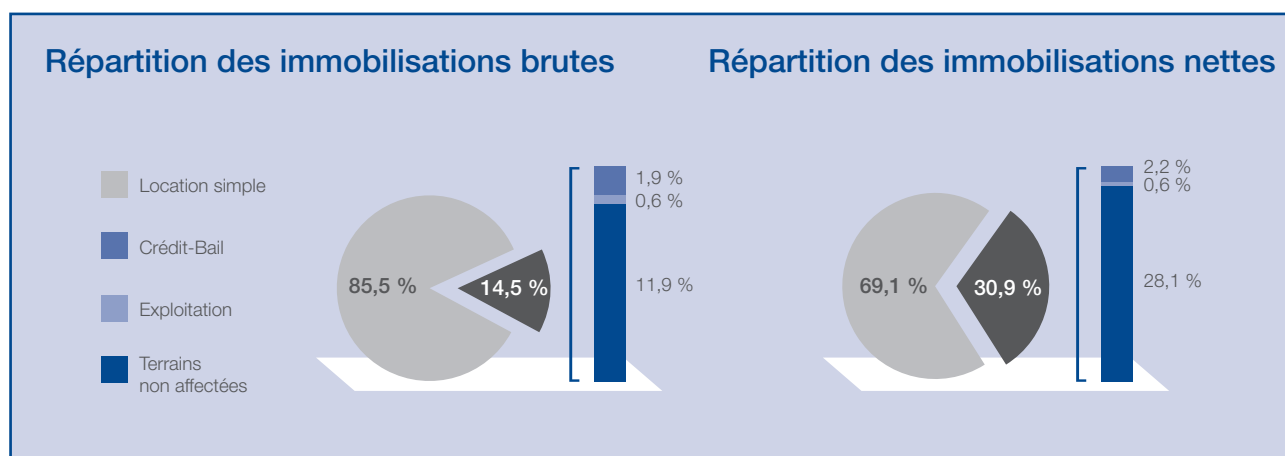
B. LES OPERATIONS DE CREDIT-BAIL

Immobilisations de Crédit-Bail (en Milliers d'Euros)



Les immobilisations de Crédit-Bail représentent en valeurs brutes 1 700 K€ et 1,9 % de l'ensemble du patrimoine ; en valeurs nettes, elles s'élèvent à 800 K€ et représentent 2,2 % de l'ensemble.

C. REPARTITION DE L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE

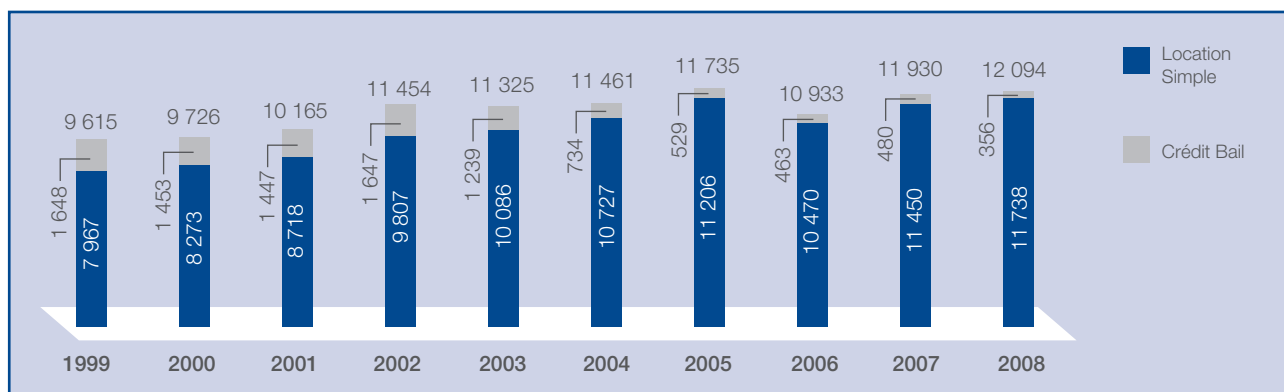


Le total des immobilisations s'élève à 85 961 K€ en valeurs brutes et à 36 328 K€ en valeurs nettes (y compris les terrains non encore construits).

Rapport de gestion (suite)

LES LOYERS

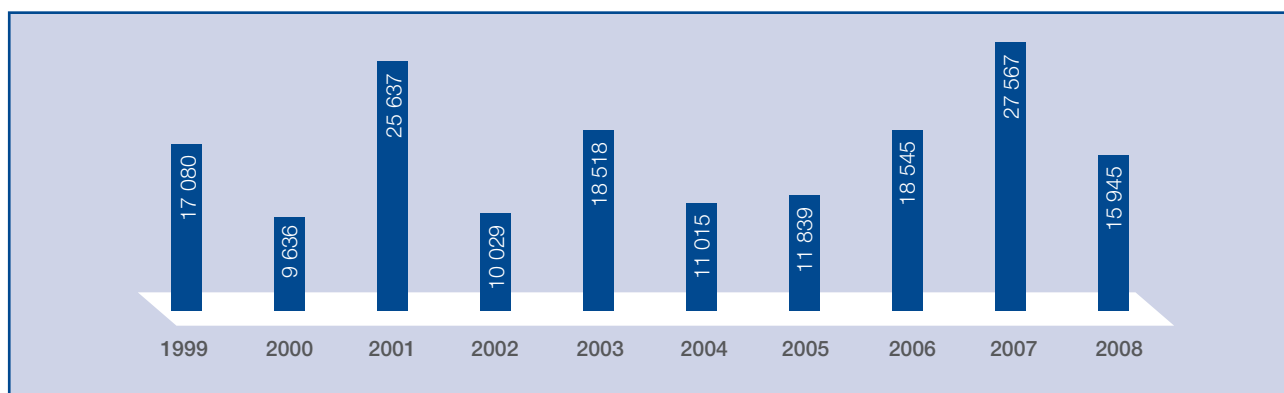
Evolution des loyers hors taxes (en Milliers d'Euros)



A. LA LOCATION SIMPLE SUR LE PARC D'ACTIVITES DES PETITS CARREAUX

Le graphique et le tableau ci-après retracent l'évolution de la commercialisation en tenant compte de l'accroissement du patrimoine.

Evolution de la commercialisation en m²



	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Locaux libres en début de période	17 677 m ²	11 127 m ²	14 646 m ²	5 996 m ²	4 970 m ²	5 560 m ²	11 244 m ²	16 518 m ²	16 894 m ²	12 690 m ²
Bâtiments livrés pour la période					6 828 m ²		454 m ²			
Locaux libérés	10 530 m ²	13 155 m ²	16 987 m ²	9 003 m ²	12 280 m ²	16 699 m ²	16 659 m ²	18 921 m ²	23 053 m ²	18 524 m ²
Stock à commercialiser	28 207 m ²	24 282 m ²	31 633 m ²	14 999 m ²	24 078 m ²	22 259 m ²	28 357 m ²	35 439 m ²	39 947 m ²	31 214 m ²
Location pour la période	17 080 m ²	9 636 m ²	25 637 m ²	10 029 m ²	18 518 m ²	11 015 m ²	11 839 m ²	18 545 m ²	27 257 m ²	15 945 m ²
Stock disponible fin de période	11 127 m ²	14 646 m ²	5 996 m ²	4 970 m ²	5 560 m ²	11 244 m ²	16 518 m ²	16 894 m ²	12 690 m ²	15 269 m ²

Les loyers facturés au titre de l'exercice sont de 10 604 K€ en augmentation de 2,0 % par rapport à l'exercice précédent.

En raison de la conjoncture, les locataires existants, ont reporté ou stoppé tout projet d'agrandissement afin d'appréhender au mieux une activité pouvant encore se détériorer.

Plusieurs locataires ont accepté de renouveler leur contrat de bail arrivant à échéance aux conditions du contrat de bail écoulé. Les nouveaux clients ont été peu nombreux, les PME-PMI préférant rationaliser leurs implantations existantes.

Par ailleurs, et conformément à la volonté de la Société, celle-ci a doté le Parc d'Activités des Petits Carreaux d'un système de management environnemental certifié ISO 14001 (14/05/2008) et enregistré EMAS (17/09/2008).

La construction du bâtiment BIL 25 pour lequel SOFIBUS avait obtenu un permis de construire définitif dans le courant de l'année a été reporté sine die, et sera réenvisagée lorsque les objectifs de rentabilité et d'occupation seront réalisables.

B. LA ZAC "BONNEUIL SUD"

SOFIBUS est propriétaire de plus de 90 % des terrains encore disponibles sur la ZAC dite "Bonneuil Sud".

Les travaux d'aménagement et de voirie commencés fin 2006 ont été achevés sur l'exercice.

Par ailleurs le contrat de crédit bail sous conditions suspensives signé avec une grande enseigne de distribution, portant sur un terrain de 20 000 m² et une surface de vente d'environ 1 000 m², a été régularisé et l'autorisation d'exploitation commerciale a été obtenue et purgée du recours des tiers, le permis de construire a été obtenu en fin d'exercice et devrait devenir définitif au début du 2^{ème} trimestre 2009.

En outre, un bail à construction sous conditions suspensives a été signé au cours du second semestre au profit d'un promoteur afin d'y réaliser un retail park d'environ 27 000 m² de surfaces commerciales sur une assiette foncière d'environ 90 000 m².

C. L'IMMEUBLE DE BUREAUX A PARIS 9^e : 43/45 RUE TAITBOUT

L'immeuble est loué en totalité et génère des loyers à hauteur de 1 124 K€ en progression de 6,6 % par rapport à l'exercice 2007.

D. LE CREDIT-BAIL SUR LE PARC D'ACTIVITES DES PETITS CARREAUX

Les redevances perçues sur le Parc d'Activités des Petits Carreaux régressent de 25,8 % et s'établissent à 356 K€.

Un crédit preneur a procédé à la levée d'option d'achat au terme de son contrat au 31 août 2008.

Rapport de gestion (suite)

E. TABLEAU DE SYNTHÈSE DES LOYERS ET INDEMNITÉS D'OCCUPATION (hors indemnités de résiliation)

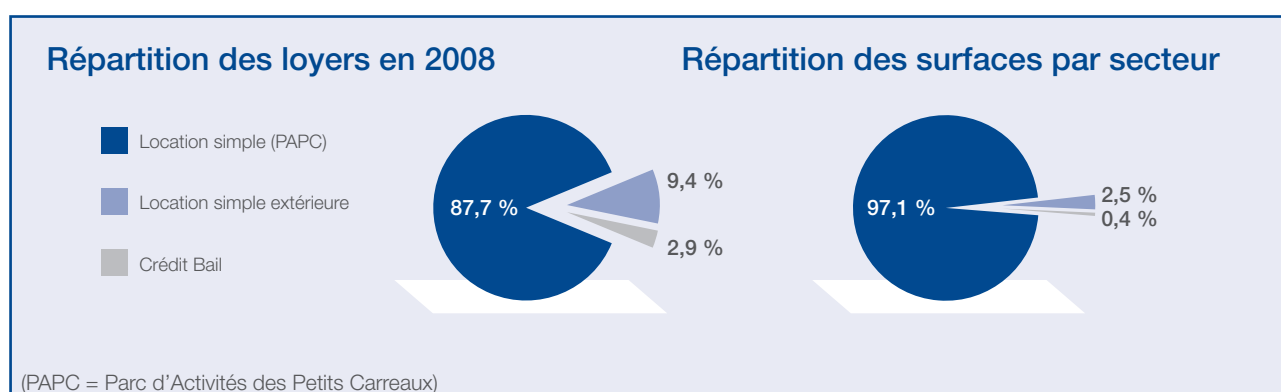
En Milliers d'Euros	2007	2008	Évolution en %
Location Simple sur le Parc	10 396	10 604	+ 2,0 %
Location Simple (Taitbout et Divers)	1 054	1 134	+ 7,6 %
Sous total Location Simple	11 450	11 738	+ 2,5 %
Crédit-Bail sur le Parc	480	356	- 25,8 %
Sous total Crédit Bail	480	356	- 25,8 %
TOTAL	11 930	12 094	+ 1,4 %

L'activité de location simple est en hausse moyenne de 2,5 %, celle de crédit-bail en baisse de 25,8 %.

Le taux d'occupation financier moyen sur l'ensemble du patrimoine s'établit à 87,6 %, stable par rapport au taux constaté l'exercice précédent (88,7 %).

Le taux d'occupation physique moyen sur l'ensemble du patrimoine s'établit à 88,3 % à comparer à 90,3 % sur l'année 2007.

Ainsi, et tout secteur confondu, la masse des loyers collectée sur l'ensemble du patrimoine est en augmentation de 1,4 % par rapport à l'exercice précédent.



F. ÉVOLUTION DES CRÉANCES DOUTEUSES

La défaillance des entreprises étant en augmentation, le montant de la dotation pour provisions pour créances douteuses de l'exercice ressort à 80 K€ et trouve sa justification dans la défaillance de plusieurs dossiers. Les provisions pour créances douteuses sont reprises au compte de résultat dans le poste "coût du risque" (80 K€), qui comprend en outre les reprises de provisions pour créances douteuses et sur créances amorties pour 160 K€.

En Milliers d'Euros	2004	2005	2006	2007	2008
Dotations aux Provisions créances douteuses	41	64	86	118	80
Total loyers facturés	11 461	11 735	10 933	11 930	12 094
% créances douteuses / loyers facturés	0,4 %	0,5 %	0,8 %	1,0 %	0,7 %

Toutes les créances douteuses ont été provisionnées par prudence à 100 % du montant hors taxes net des dépôts de garantie. Aucune créance douteuse n'a été constatée sur les opérations de Crédit-Bail.

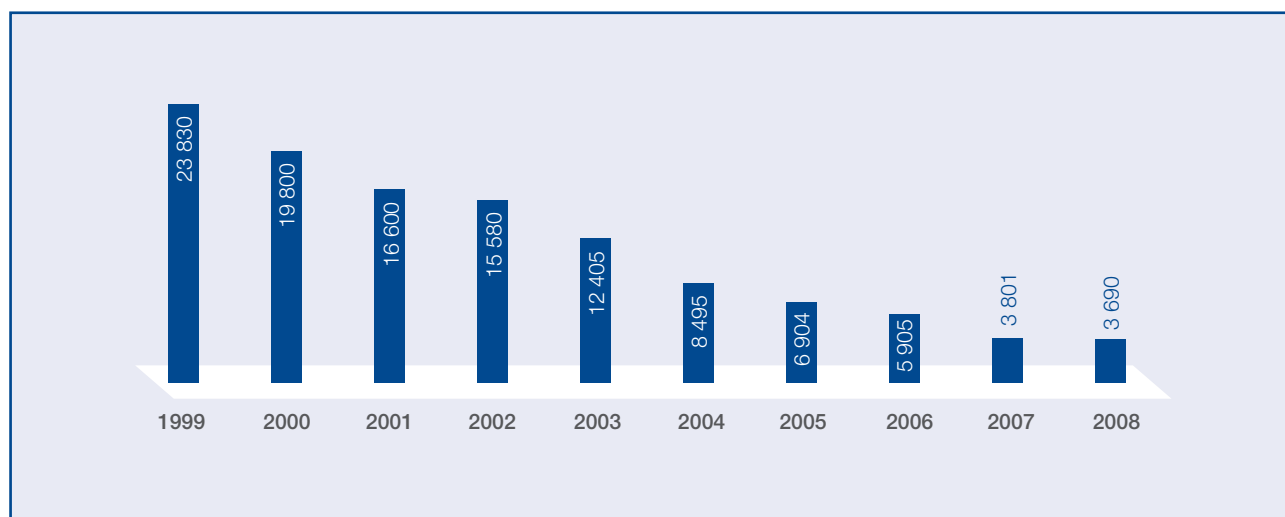
LE REFINANCEMENT

EVOLUTION DE L'ENCOURS ET DES TAUX ET POLITIQUE DE REFINANCEMENT

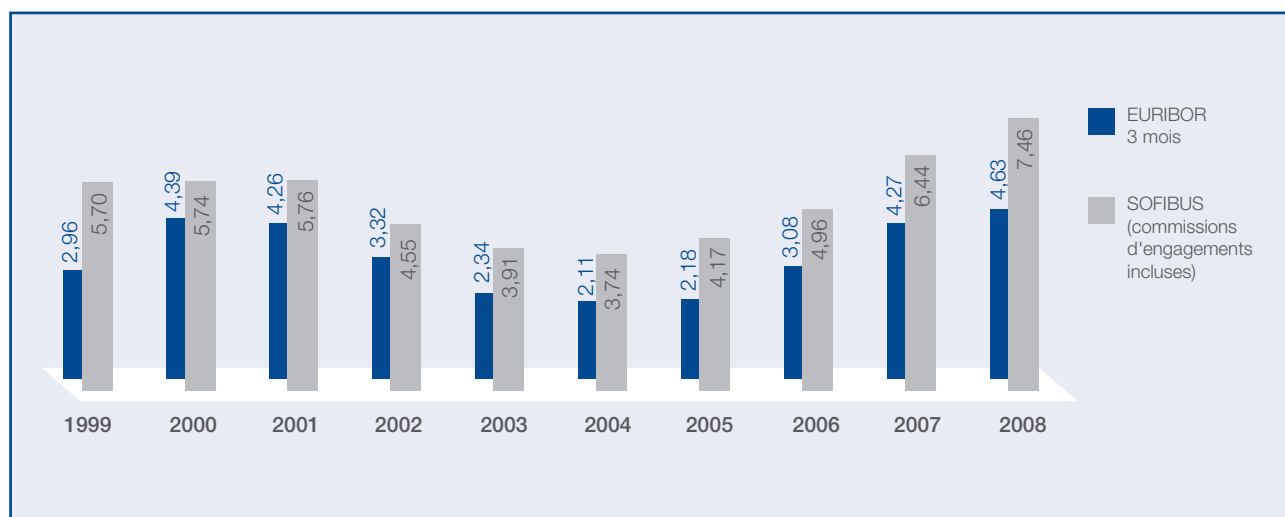
L'encours moyen de refinancement est stable et représente 3 690 K€. Les frais financiers sont également stables, évoluant de 316 K€ en 2007 à 300 K€ en 2008, et ceci malgré l'augmentation du taux moyen de refinancement (7,46 % en 2008 contre 6,44 % en 2007, commissions incluses) ; hors commissions, le taux moyen s'établit à 5,23 % contre 4,78 % sur l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2008, SOFIBUS disposait de plusieurs lignes de crédit court terme confirmées pour un montant total de 17 166 K€, la trésorerie disponible excédentaire s'élevant quant à elle à 4 581 K€.

Evolution de l'encours moyen de refinancement (en Milliers d'Euros)



Evolution du taux moyen de refinancement



Rapport de gestion (suite)

2- LES COMPTES ANNUELS

A. COMPTE DE RESULTAT EN MILLIERS D'EUROS COMPARE SUR 3 ANS

	2006	2007	2008	Variation	
Activités de location simple (loyers - dotations aux amortissements)	+ 7 011	+ 8 011	+ 8 315	+ 304	+ 3,8 %
Activités de Crédit-Bail (loyers - dotations aux amortissements)	+ 181	+ 258	+ 124	- 134	- 51,9 %
Opérations interbancaires (frais financiers - produits financiers)	- 242	- 63	- 115	- 52	+ 82,5 %
Résultat d'exploitation bancaire (autres produits – autres charges d'exploitation bancaire)	+ 1 725	+ 253	+ 316	+ 63	+ 24,9 %
PRODUIT NET BANCAIRE	8 675	8 459	8 640	+ 181	+ 2,1 %
Charges générales d'exploitation	- 3 581	- 3 643	- 3 275	+ 368	- 10,1 %
<i>Charges d'immeubles</i>	- 1 425	- 1 439	- 1 016	+ 423	- 29,4 %
<i>Frais de fonctionnement</i>	- 2 156	- 2 204	- 2 259	- 55	+ 2,5 %
Dotations aux amortissements d'exploitation	- 33	- 33	- 111	- 78	NS
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	5 061	4 783	5 254	+ 471	+ 9,8 %
Coût du risque	- 85	- 117	+ 80	+ 197	NS
RESULTAT AVANT IMPOT	4 976	4 666	5 334	+ 668	+ 14,3 %
Impôt sur les Sociétés	- 2 221	- 1 556	- 1 840	- 284	+ 18,3 %
RESULTAT DE L'EXERCICE	2 755	3 110	3 494	+ 384	+ 12,3 %

B. EVOLUTION DE L'EXPLOITATION BANCAIRE EN 2008

- **L'activité de location simple** est en augmentation de 3,8 % et s'établit à 8 315 K€, les produits sont en progression de 274 K€ (+ 2,4 %) alors que les charges sont en diminution de 30 K€.
- **L'activité de Crédit-Bail** ne représente plus que 124 K€, en diminution de 134 K€, en raison de la levée d'option d'un contrat intervenue au cours du quatrième trimestre de l'année 2007 et d'une autre au cours du troisième trimestre 2008. Ainsi, les redevances perçues au titre de l'exercice s'établissent à 356 K€ en baisse de 124 K€ alors que les charges diminuent de 83 K€. D'autre part, l'exercice 2007 avait enregistré une plus value de cession de 93 K€.
- **Le résultat net des opérations interbancaires** est en diminution de 52 K€.
- **L'excédent des autres produits sur les charges d'exploitation bancaire**, d'un montant de 316 K€, correspond aux refacturations à des sociétés tierces, à la facturation d'indemnités forfaitaires de remise en état et à la reprise de provision excédentaire sur les travaux de désamiantage.

Le produit net bancaire s'établit ainsi à 8 640 K€, en progression de 2,1 % par rapport à l'exercice précédent.

C. EVOLUTION DES CHARGES D'EXPLOITATION

1) Les charges générales d'exploitation figurent au compte de résultat pour 3 275 K€ contre 3 643 K€ en 2007 et se décomposent de la manière suivante :

Les charges d'immeubles s'établissent à 1 016 K€ en 2008 contre 1 439 K€ en 2007, essentiellement en raison de la diminution des frais de relocation et d'entretien (- 447 K€ - le poste entretien est net de la reprise de provision pour désamiantage - 139 K€), les charges sur locaux vacants augmentent de 25 K€.

Les frais de fonctionnement sont stables, et s'établissent à 2 259 K€ (contre 2 204 K€ en 2007).

2) Les dotations aux amortissements sur immobilisations d'exploitation (111 K€) sont en progression de 88 K€ en raison de l'amortissement du progiciel environnemental (27 K€) et des voiries sur la ZAC Bonneuil Sud (46 K€).

3) Le poste "Coût du risque" enregistre les nouvelles dotations pour créances douteuses (80 K€) et les reprises de provisions pour créances douteuses et sur créances amorties (+ 160 K€). Il s'établit à + 80 K€ contre -117 K€ en 2007.

D. IMPOT SUR LES SOCIETES

Le montant de l'impôt sur les sociétés est de 1 840 K€ contre 1 556 K€ en 2007.

E. RESULTAT DE L'EXERCICE

Le résultat brut d'exploitation s'établit à 5 254 K€ contre 4 783 K€ en 2007 en hausse de 9,8 %.

Le résultat avant impôt s'élève à 5 334 K€ contre 4 666 K€ en 2007, en progression de 14,3 %.

Le résultat net s'établit à 3 494 K€ contre 3 110 K€ en 2007, soit une progression de 12,3 %.

F. EVOLUTION DU CASH-FLOW SUR 10 ANS

En Milliers d'Euros	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2004 (1) proforma	2005	2006	2007	2008
Cash-flow	4 706	5 056	5 041	6 750	5 210	4 548	5 557	5 226	5 952	5 787	5 775
- Amortissements	3 803	3 586	3 579	3 751	3 522	3 062	2 760	2 657	2 636	2 626	2 591
- Provisions créances douteuses	213	157	196	198	100	41	41	64	86	118	80
- Provisions grosses réparations	0	447	747	1 857	1 787	143	0	0	0	0	0
- Provisions pour risques et charges	96	0	7	0	0	25	25	0	777	0	- 238
- Reprises prov. créances douteuses	- 265	- 149	- 72	0	- 722	- 41	- 41	- 98	- 302	0	- 152
- Reprises prov. grosses réparations	- 23	- 12	- 675	- 624	- 1 003	- 1 244	0	0	0	0	0
- Reprises prov. pour litiges	0	0	0	0	0	0	0	- 134	0	- 67	0
- Résultat	882	1 027	1 259	1 568	1 526	2 562	2 772	2 737	2 755	3 110	3 494
Dividende distribué	790	1 027	1 185	1 303	1 383	1 975	1 975	2 173	1 975	2 159	(*) 2 309

(*) Proposition soumise à l'Assemblée de ce jour

(1) Les comptes proforma de 2004 sont les comptes retraités suite à la première application du CRC 2002-10

Le cash flow courant représente 7,32 € par action, stable par rapport à l'exercice précédent.

G. RESULTAT ET AFFECTATION

Le résultat de l'exercice s'élève à	3 493 618,76 €
Après reprise du report à nouveau, soit	3 947 750,32 €
Le total disponible s'élève à	7 441 369,08 €

Que votre Conseil vous propose de répartir de la manière suivante :

- Aux actionnaires à titre de dividendes, une somme globale de	2 309 118,00 €
- Au report à nouveau	5 132 251,08 €

Rapport de gestion (suite)

Compte tenu de la répartition extra-comptable des résultats entre deux secteurs fiscaux (taxable et exonéré) et des obligations de distribution d'au moins 85 % du résultat du secteur exonéré, les sommes mises en distribution, soit 2 309 118,00 €, se décomposent de la façon suivante :

1) sur le secteur exonéré

- distribution au titre du résultat 2008	20 979,85 €
soit par action	0,03 €

2) sur le secteur taxable

- distribution au titre du résultat 2008	2 288 138,15 €
soit par action	2,97 €

Soit un total de 3,00 par action

Il sera procédé à la retenue à la source de 12,10 % au titre des prélèvements sociaux.

Sur le plan fiscal, ce dividende ouvre droit, au profit des actionnaires personnes physiques domiciliés en France, sauf option pour le prélèvement forfaitaire libératoire, à l'abattement de 40 % calculé sur la fraction éligible audit abattement s'élevant à un montant total de 2 288 138,15 €, soit 2,97 € par action. Le solde représentant un total de 20 979,85 €, soit 0,03 € par action, n'ouvre pas droit à l'abattement.

Les sommes correspondant aux dividendes non versés en raison des actions détenues par la Société seront affectées au compte "report à nouveau".

Rappel des dividendes versés postérieurement au 1^{er} janvier 2005

EXERCICE	DIVIDENDE NET VERSE	
2005	2,75 €	assorti d'un abattement de 1,03 €
2006	2,50 €	assorti d'un abattement de 0,97 €
2007	2,75 €	assorti d'un abattement de 1,00 €

H. CAPITAL, DIVIDENDE ET COURS DE BOURSE

Répartition du capital au 31 décembre 2008

Actionnaires	Nbre Actions	% en capital	% en droit de vote AGO
FINANCIERE HOTTINGUER	365 518	46,56	56,26
MUTUELLES DU MANS IARD	76 004	9,68	11,78
MUTUELLES DU MANS VIE	72 213	9,20	11,20
DIVERS	271 265	34,56	20,76
Total	785 000	100,00	100,00
	Total net de droits de vote (*)		1 290 081

(*) Total net = nombre total de droits de vote attachés au nombre total d'actions moins les actions privées de droit de vote

Dès 1988, le titre de SOFIBUS était coté au Second Marché de la Bourse de PARIS. Depuis le 21 février 2005, le titre de SOFIBUS fait partie de l'EUROLIST – compartiment C. Le cours a évolué de la façon suivante :

Exercice	Nombre de titres rémunérés	Dividendes	Cours de Bourse	
			+ haut	+ bas
1988	550 000	1,07 €	60,98 €	48,63 €
1989	550 000	1,07 €	60,98 €	51,07 €
1990	790 000	1,07 €	75,46 €	55,03 €
1991	790 000	1,14 €	76,22 €	70,13 €
1992	790 000	1,14 €	74,24 €	66,16 €
1993	790 000	1,14 €	67,23 €	55,34 €
1994	790 000	1,14 €	64,79 €	61,56 €
1995	790 000	0,76 €	64,79 €	60,98 €
1996	790 000	0,00 €	63,42 €	53,20 €
1997	790 000	0,00 €	83,24 €	35,52 €
1998	790 000	0,76 €	57,17 €	50,31 €
1999	790 000	1,00 €	52,50 €	50,40 €
2000	790 000	1,30 €	52,10 €	48,60 €
2001	790 000	1,50 €	52,00 €	50,00 €
2002	790 000	1,65 €	53,05 €	43,00 €
2003	790 000	1,75 €	45,01 €	44,25 €
2004	790 000	2,50 €	54,65 €	44,25 €
2005	790 000	2,75 €	251,20 €	54,05 €
2006	790 000	2,50 €	129,80 €	89,50 €
2007	785 000	2,75 €	120,90 €	96,00 €
2008	785 000	(*) 3,00 €	105,00 €	67,50 €

(*) Proposition soumise à l'Assemblée de ce jour

Depuis le 1^{er} janvier 2009, le cours de l'action est stable à 78,00 €.

I. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

La Société n'a eu aucune activité en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

J. DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code Général des Impôts, nous vous signalons que les comptes de l'exercice écoulé ne font ressortir aucune charge correspondant à des dépenses et des charges non déductibles visées à l'article 39-4 du C.G.I.

3. PERSPECTIVES POUR 2009

L'art de la prévision se révèle particulièrement délicat en raison des incertitudes nationales et mondiales.

Pour autant, si les projections ne sont pas aisées, SOFIBUS fera preuve d'un pragmatisme réaliste en confortant certaines mesures permettant de traverser au mieux cette période de fortes turbulences :

- SOFIBUS a décidé de n'appliquer que partiellement l'indexation annuelle basée sur l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction et permettre ainsi de limiter une hausse contreproductive de loyer.
- Les interventions sur le patrimoine existant seront limitées ou reportées dans la mesure où la plupart des locaux vacants ont été d'ores et déjà rénovés.
- Une attention particulière sera portée afin d'appréhender au plus vite les éventuelles difficultés de locataires, permettant lorsque cela sera possible d'éviter leur défaillance.
- La démarche commerciale sera améliorée par la mise en place, ou la refonte, d'outils marketing adaptés : nouveau site Internet, plaquette commerciale, etc.

Rapport de gestion (suite)

4. COMITE STRATEGIQUE ET D'INITIATIVES

Le comité s'est réuni à deux reprises au cours de l'exercice et a étudié deux sujets :

- 1) bail à construction sur la ZAC Bonneuil Sud (réunion du 9 avril 2008),
- 2) trésorerie de SOFIBUS et rendement des actions SOFIBUS (réunion du 12 novembre 2008).

5. RESULTATS FINANCIERS DE LA SOCIETE SUR LES CINQ DERNIERS EXERCICES

Nature des indications en euros	2004	2004 (1)proforma	2005	2006	2007	2008
I. CAPITAL EN FIN D'EXERCICE						
Capital social	15 000 000,00	15 000 000,00	15 000 000,00	15 000 000,00	15 000 000,00	14 905 063,29
Nombre d'actions	790 000	790 000	790 000	790 000	790 000	785 000
Nombre d'obligations convertibles en actions						
II. RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTIVES						
Chiffres d'affaires hors taxes	11 513 230,72	11 513 230,72	11 742 505,65	11 001 606,36	11 942 172,95	12 110 175,51
Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions	5 863 042,69	6 991 921,84	6 605 950,12	7 669 441,39	7 342 336,85	7 644 738,46
Impôt sur les bénéfices	1 314 591,00	1 426 868,00	1 380 131,00	2 220 884,00	1 555 627,00	1 840 307,00
Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	2 562 460,91	2 771 586,79	2 736 789,37	2 754 829,75	3 110 544,84	3 493 618,76
Montant des bénéfices distribués	1 975 000,00	1 975 000,00	2 172 500,00	1 975 000,00	2 158 750,00	(*) 2 309 118,00
III. RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE SEULE ACTION						
Bénéfice après impôt mais avant amortissements et provisions	5,76	7,04	6,78	7,53	7,32	7,34
Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	3,24	3,51	3,46	3,49	3,94	4,45
Dividende versé à chaque action	2,50	2,50	2,75	2,50	2,75	(*) 3,00
IV. PERSONNEL						
Nombre de salariés (temps partiel)	3	3	3	3	3	3
Montant de la masse salariale	320 969,47	320 969,47	385 954,63	403 812,64	453 289,09	481 735,29
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (S.S., œuvres sociales, etc.)	138 678,04	138 678,04	161 798,35	149 852,44	169 879,04	190 533,21

(*) Proposition soumise à l'Assemblée de ce jour

(1) Les comptes proforma de 2004 sont les comptes retraités suite à la première application du CRC 2002-10

6. PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL AU 31 DECEMBRE 2008

- Aucune action n'est détenue directement à titre individuel par le personnel selon la définition de l'article L 225-102 du Code de Commerce.
- Aucune action ne fait l'objet d'une gestion collective au sens de l'article L 225-102 du Code de Commerce.
- Aucune action n'est frappée d'incessibilité au sens de l'article L 225-102 du Code de Commerce.

- Aucune opération d'option d'achat ou de souscription d'actions réservées au personnel salarié et aux dirigeants de la Société n'a été réalisée.
- Aucune opération d'attribution d'actions gratuites au personnel salarié et aux dirigeants de la Société n'a été réalisée.

7. REMUNERATIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX

Conformément aux dispositions de l'article L 225-102-1 du Code de Commerce, nous vous indiquons la rémunération totale et les avantages de toute nature versés durant l'exercice social à chaque mandataire social de notre Société, des Sociétés contrôlées et des Sociétés contrôlantes.

Sont ainsi visés : les émoluments et salaires, les jetons de présence, les intéressements et primes, les avantages en nature, les compléments de retraite, les contrats d'assurance-vie :

	SOFIBUS		FINANCIERE HOTTINGUER	EMBA
	salaires (fixe)	jetons de présence	jetons de présence	
M. Henri HOTTINGUER	200 000 €	23 100 €	10 000 €	Néant
M. Frédéric HOTTINGUER		33 550 €	1 000 €	Néant
M. Rodolphe HOTTINGUER		6 050 €	20 000 €	Néant
Mme Véronique RAYNAR		11 550 €		
M. Christian de LONGEVIALLE		11 550 €		
MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE		11 550 €		
Succession Mme Caroline HOTTINGUER DU VIVIER		6 050 €		
AXA FRANCE VIE		6 050 €		
BANQUE BNP PARIBAS		6 050 €		

En cas de changement ou de cessation des fonctions des dirigeants, aucun avantage particulier n'est prévu.

En sa séance du 18 décembre 2008, le Conseil d'Administration a choisi d'adopter le code de gouvernement d'entreprise de l'AFEP et du MEDEF.

La rémunération du Président Directeur Général a été fixée en tenant compte des recommandations de l'AFEP et du MEDEF.

8. MANDATAIRES SOCIAUX

Nom et Prénom ou Dénomination sociale des mandataires	Mandat dans la Société	Date de naissance	Date de 1 ^{ère} nomination	Date de fin de mandat (*)
M. Henri Hottinguer	Président Directeur Général	16/11/1934	07/1969	31/12/2010
M. Frédéric Hottinguer	Directeur Général Délégué	18/11/1961	05/2000	31/12/2009
M. Rodolphe Hottinguer	Administrateur	14/08/1956	05/1991	31/12/2008
M. Paul Hottinguer	Administrateur	21/05/1942	05/2008	31/12/2013
M. Philippe Hottinguer	Administrateur	16/11/1969	05/2008	31/12/2013
Mme Véronique Raynar	Administrateur	12/05/1943	04/1988	31/12/2012
M. Christian de Longevialle	Administrateur	18/06/1931	01/1970	31/12/2012
BNP PARIBAS représentée par M. Philippe Thel	Administrateur	19/02/1955	04/1974	31/12/2012
Mutuelles du Mans Assurances Vie représentée par M. François Salvador	Administrateur	25/06/1946	05/1981	31/12/2010

(*) date de fin de mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12 de l'année indiquée.

Rapport de gestion (suite)

Conformément aux dispositions de l'article L 225-102-1 du Code de Commerce, nous vous indiquons les mandats ou fonctions exercés par nos mandataires sociaux dans d'autres sociétés.

LISTE DES FONCTIONS ET MANDATS EXERCES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX

1. Baron HOTTINGUER, Président Directeur Général

Autres fonctions :

France :

Directeur Général Délégué, Administrateur – FINANCIERE HOTTINGUER
Administrateur – COMPAGNIE FINANCIERE PRIVEE (COFIP)
Membre du Comité de Direction – AXA MILLESIMES (SAS)

Etranger :

SUISSE

Directeur Délégué du Conseil d'Administration – HOTTINGER FINANZ & TREUHAND
Président – FINANCIERE HENRI HOTTINGER
Président du Conseil d'Administration – GASPEE
Président – HOTTINGER & Co, BALE

PAYS-BAS

Président du Conseil de Surveillance – EMBA N.V.

BAHAMAS

Président du Conseil d'Administration – HOTTINGER BANK & TRUST Limited

2. M. Paul HOTTINGUER, Administrateur

Autres fonctions :

France :

Président Directeur Général – AXA INTERNATIONAL OBLIGATIONS
Administrateur – FINANCIERE HOTTINGUER
Administrateur – H ET ASSOCIES
Censeur – PROVENCE EUROPE

Etranger :

U.S.A.

Administrateur – HOTTINGER CAPITAL CORP
Administrateur – THE SWISS HELVETIA FUND

3. Mme Véronique RAYNAR, Administrateur

4. M. Christian de LONGEVIALLE, Administrateur

Autres fonctions :

Président – SAS BOUSCAS
Administrateur – BLOM BANK FRANCE
Administrateur – HALISOL
Administrateur – GALLI COZ
Administrateur – C.I.P.M

5. M. Rodolphe HOTTINGUER, Administrateur

Autres fonctions :

France :

Président Directeur Général – FINANCIERE HOTTINGUER
Administrateur – 1786 PATRIMOINE
Administrateur – FININDEX

Etranger :

SUISSE

Managing Partner – HOTTINGER et Cie (ZURICH)
Président – HOTTINGER Capital SA (GENEVE)
Président – HOTTINGER and Partners, SA (GENEVE)
Président – HOTTINGER & Associés, Gestion Patrimoniale SA (SION)
Administrateur – HOTTINGER & Associés, LUGANO SA (LUGANO)
Administrateur – AXA WINTERTHUR, Vie
Administrateur – AXA WINTERTHUR, Non Vie
Administrateur – HOTTINGER FINANZ UND TREUHAND AG
Administrateur – GASPEE S.A.

U.S.A.

Vice-Chairman of the board, director, chief executive officer and member of investment committee – HOTTINGER CAPITAL CORP
President, Chief Executive Officer – THE SWISS HELVETIA FUND

BAHAMAS

Director – HOTTINGER BANK & TRUST Ltd

PAYS-BAS

Président – EMBA NV

LUXEMBOURG

Director – HOTTINGER & Cie

GRANDE-BRETAGNE

Director – HOTTINGER & Cie

CANADA

Director – HOTTINGER ASSET MANAGEMENT

6. M. Frédéric HOTTINGUER, Directeur Général Délégué, Administrateur

Autres fonctions :

France :

PARIS

Président du Conseil d'Administration – FININDEX
Administrateur – FINANCIERE HOTTINGUER
Administrateur – 1786 PATRIMOINE
Président du Conseil de Surveillance – OCEPRO

Etranger :

SUISSE

APPENZELL

Président – HOTTINGUER ET ASSOCIES APPENZELL AG
ZURICH
Président – HOTTINGER ET ASSOCIES AG

Rapport de gestion (suite)

GRANDE-BRETAGNE (LONDRES)
Président du Conseil d'Administration – HOTTINGER & CO LIMITED
LUXEMBOURG (LUXEMBOURG)
Président – HOTTINGER & Cie LUXEMBOURG
Président – HOTTINGER INTERNATIONAL FUND
ETATS UNIS (NEW-YORK)
Président et Administrateur – HOTTINGER CAPITAL CORP.

7. M. Philippe HOTTINGUER, Administrateur

France :

Administrateur – FINANCIERE HOTTINGUER
Gérant – PELIKAN INVESTISSEMENTS
Directeur Général Délégué – H et ASSOCIES
Président – FINANCIERE H et ASSOCIES
Membre du Conseil de Surveillance – SULLY ASSET MANAGEMENT S.A

Etranger :

SUISSE (FRIBOURG)
Associé Commanditaire – COMPAGNIE FINANCIERE PHILIPPE HOTTINGUER

8. MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE, représentées par M. François SALVADOR, Administrateur

Autres fonctions :

France :

Président Directeur Général – CONSTRUCTIONS INVESTISSEMENTS DE LA TOUR – CILT
Président Directeur Général – SOCIETE D'AMENAGEMENT DU PARC DE ROISSY – SAPR
Président Directeur Général – PRI-TER IMMOBILIER
Représentant permanent de COFIMMOBILIER (membre du conseil de surveillance) – COFIPIERRE 3
Représentant permanent de COFIMMOBILIER (membre du conseil de surveillance) – COFIPIERRE 4

9. BANQUE BNP PARIBAS, représentée par M. Philippe THEL, Administrateur

Autres fonctions :

France :

Vice Président – CILGERE GIPEC
Administrateur – POUR PARIS & SA REGION SA D'HLM
Administrateur – BNP PARIBAS IMMOBILIER SAS
Représentant permanent de la BNP PARIBAS IMMOBILIER, Administrateur – PROMOGIM
Représentant permanent de la BNP PARIBAS, Administrateur – KLEPIERRE

9. CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L 225.38 DU CODE DE COMMERCE

Nous vous demandons, conformément à l'article L 225-40 du Code de Commerce, de statuer sur le rapport spécial du Commissaire aux comptes.

10. ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE

Aucun mandat de Commissaire aux comptes n'est arrivé à expiration, toutefois afin de nous conformer à l'obligation de rotation du signataire, Mme Laure SILVESTRE SIAZ, Associée de DELOITTE et ASSOCIES succédera à Mme Sylvie BOURGUIGNON

Nous vous proposons de renouveler M. Rodolphe HOTTINGUER en qualité d'Administrateur pour une durée de 6 ans et de nommer Mme Laure de POURTALES en qualité d'Administrateur pour une durée identique.

11. FACTEURS DE RISQUE

Risques liés à l'activité de SOFIBUS

La situation d'un marché immobilier, quel qu'il soit, fluctue périodiquement et dépend de facteurs tels que l'équilibre entre l'offre et la demande, et la conjoncture économique en général. Il est difficile de prévoir les cycles économiques et en particulier ceux du marché de l'immobilier.

Le patrimoine d'actifs immobiliers de la Société étant principalement constitué d'immeubles d'activités situés en Ile de France, l'évolution des principaux indicateurs macro-économiques français est susceptible d'affecter à long terme le niveau d'activité de la Société. La quasi-totalité des baux sont indexés à hauteur de 100 % de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.

Dans le cadre de son activité patrimoniale, la Société se trouve en concurrence avec de nombreux acteurs dont certains disposent d'une superficie financière plus significative et d'un patrimoine plus important. Ces intervenants peuvent dans certains cas bénéficier également d'une meilleure implantation régionale ou locale que la Société.

Le patrimoine de la Société étant implanté principalement dans le Val de Marne, les concurrents principaux sont les parcs d'activités suivants :

- Les zones d'activités de Créteil Parc et d'Europarc à Créteil,
- Le port de Bonneuil sur Marne,
- SILIC (Orly-Rungis).

Risques liés aux taux d'intérêt

La Société utilise pour son refinancement des lignes de crédit accordées par plusieurs établissements financiers. Ces lignes de crédit sont renouvelées en fonction des besoins de la Société, sur des durées de 1 à 2 ans. Les utilisations sont renouvelées sur des durées moyennes de 3 mois pour un montant moyen de 1 M€. La Société n'a recours qu'à un emprunt à plus long terme. Le montant de l'encours de financement se réduisant (3,7 M€ à fin 2008), les risques liés au taux à court terme sont faibles, de ce fait, toute variation de 1 % du taux de refinancement serait sans conséquence sur les comptes de la Société. Sur l'encours global, seuls 0,7 M€ (18 %) sont soumis à un taux fixe de 6,19 %.

Risques liés à l'insolvabilité des locataires

Les sociétés locataires de SOFIBUS sont en grande majorité des P.M.E. occupant des petites surfaces. Le risque de non paiement des loyers est multiplié, mais les montants dus peuvent être couverts par les dépôts de garantie. Avant toute signature d'un nouveau bail, SOFIBUS étudie la structure financière de la société candidate, et en cas de doute, SOFIBUS demande une caution solidaire de la Société mère du futur locataire ou une caution bancaire en complément du dépôt de garantie.

Rapport de gestion (suite)

Risques liés aux engagements hors bilan et autres engagements

Hors Bilan

Il n'existe pas de risque de cette nature, les engagements de financement repris au hors bilan représentent la part des emprunts autorisés non utilisés : le montant total autorisé pour l'année 2008 est de 17 166 K€ contre 19 277 K€ en 2007 et 20 030 K€ en 2006. Par ailleurs, la Société n'utilise pas d'instrument financier.

Autres engagements au 31/12/2008

	TOTAL	A moins 1 an	De 1 à 5 ans	Plus 5 ans
Dettes envers les établissements de crédit	3 760	3 212	548	0
Lease-back	2 249	1 178	1 171	0
Autres engagements reçus	275	0	275	0
TOTAL	6 284	4 390	1 994	0

La Société utilise pour son refinancement des lignes de crédit accordées par plusieurs établissements financiers. La pluralité des établissements financiers diminue donc le risque de non renouvellement de celles-ci. D'autre part, le montant autorisé dépasse très largement le montant utilisé (17 166 K€ autorisés à fin 2008, pour 3 690 K€ utilisés).

La société a reçu une caution concernant le bail à construction sur la ZAC "Bonneuil-Sud" pour l'immobilisation du terrain.

Risques juridiques

Il n'existe pas à ce jour de faits exceptionnels ou litiges pouvant avoir ou ayant eu, dans le passé récent, une incidence significative sur l'activité, les résultats, la situation financière ou le patrimoine de la Société.

La Société est notamment tenue de respecter, dans le cadre de son activité, les diverses réglementations concernant l'urbanisme, l'environnement et les baux commerciaux.

Certaines dispositions légales relatives aux baux, et notamment celles relatives à leur durée, leur résiliation, leur renouvellement ou l'indexation des loyers, sont d'ordre public et limitent la flexibilité dont disposent les bailleurs d'augmenter leurs loyers et de les faire correspondre aux loyers du marché.

Lors du renouvellement de ses baux, il ne peut être exclu que la Société soit confrontée à un contexte de marché différent et défavorable aux bailleurs ou à des modifications de la législation, de la réglementation ou de la jurisprudence imposant des restrictions nouvelles ou plus contraignantes en matière de revalorisation des loyers. Des modifications des règles applicables aux baux, notamment celles relatives à leur durée, à leur résiliation, à l'indexation des loyers ou au calcul d'indemnités d'éviction dues aux locataires pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité, les résultats, la situation financière et les perspectives de la Société.

Assurances et couverture des risques

La Société dispose d'assurances pour l'essentiel des risques généraux inhérents à l'exercice de son activité. Elle a notamment une assurance "tous risques sauf" en dommages y compris les pertes d'exploitation, une assurance responsabilité civile de l'entreprise couvrant les dommages corporels, matériels et immatériels confondus, une assurance "responsabilité civile des dirigeants", une assurance "bris de machine", une assurance "tous risques informatiques", une assurance "RC Promoteur de construction" ainsi que des assurances "Dommage-Ouvrage" souscrites par chantier de construction ou de rénovation. Les risques susceptibles d'être encourus ont été objectivement appréciés et bénéficient d'une couverture appropriée, ainsi la valeur de reconstruction à neuf a été estimée en 2005 à 91 M€ (chaque bâtiment étant valorisé séparément), le montant de la franchise est de 3 000 € par sinistre. Tous les contrats ont été renégociés en 2005.

12. ELEMENTS D'INFORMATION SOCIALE

L'effectif de notre Société est de 2 personnes.

Répartition des contrats à durée indéterminée, des contrats à durée déterminée et des intérimaires

Nous vous signalons qu'il n'existe qu'un seul salarié, au sens du droit du travail. Ce dernier est titulaire d'un contrat de travail à durée indéterminée.

L'autre personne est rémunérée en sa qualité de mandataire social.

Le recours aux contrats à durée déterminée et au personnel intérimaire est inexistant mais notre Société peut faire appel de façon limitée à des vacataires.

Plans de réductions des effectifs (sauvegarde de l'emploi, efforts de reclassement, réembauches et mesures d'accompagnement)

Aucun plan de réduction des effectifs n'est en cours.

Organisation du temps de travail : durée pour les salariés à temps plein et à temps partiel, absentéisme

Non applicable.

Rémunérations, charges sociales

Les rémunérations et leurs évolutions sont proportionnelles au niveau de responsabilité.

Les charges de personnel totales de l'exercice se sont élevées à 672 K€ en 2008 contre 623 K€ en 2007. Le taux de charges sociales moyen s'est élevé à 28,34 % de la masse salariale en 2008 contre 27,26 % en 2007.

Conditions d'hygiène et de sécurité

Notre Société répond aux normes d'hygiène et de sécurité actuellement en vigueur.

Compte tenu du nombre de salariés employés par la Société, les autres informations prévues par le décret du 20 février 2002 sont inapplicables et ne sont donc pas mentionnées dans le présent rapport.

13. ELEMENTS D'INFORMATION SUR LES ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX

Consciente de son devoir d'exemplarité et de sa capacité à améliorer le comportement de ses locataires et partenaires à travers ses actions, la Société SOFIBUS s'engage dans une politique environnementale.

Pour optimiser la mise en œuvre de cette politique environnementale, SOFIBUS a décidé de se doter d'un système de management environnemental élaboré selon les exigences de la norme ISO 14001 (certification obtenue le 14 mai 2008) et du règlement EMAS (enregistré sous le numéro F000054, le 17 septembre 2008).

Ce système s'applique à ses différents métiers sur le Parc d'Activités des Petits Carreaux : l'aménagement des parcelles, la construction, la gestion et la location des bâtiments, les relations avec ses locataires. Il ne s'applique pas à la gestion des entreprises locataires des bâtiments et à la gestion des espaces communs relevant du Syndicat de gestion.

Rapport de gestion (suite)

Dans le cadre de sa démarche environnementale, SOFIBUS veillera particulièrement à :

- Améliorer sa connaissance de sa situation environnementale,
- Respecter, voire devancer, la législation et la réglementation applicables en matière d'environnement, ainsi que tout autre engagement environnemental auquel elle aura souscrit,
- Améliorer continuellement la prise en compte de l'environnement dans ses différentes activités.

A travers cette démarche, SOFIBUS cherche à atteindre les objectifs suivants :

- Favoriser la prise en compte de l'environnement dans la conception et la gestion des bâtiments et des parcelles attenantes,
- Impliquer ses fournisseurs et prestataires dans sa démarche de gestion environnementale,
- Prévenir les impacts des différents chantiers,
- Promouvoir et mettre en œuvre une politique d'achats éco-responsables,
- Inciter les locataires à œuvrer dans le même sens.

Le Système de Management Environnemental (SME)

La mise en œuvre d'un système de management environnemental permet à SOFIBUS de s'engager dans une démarche d'amélioration continue de ses performances environnementales.

Le SME s'applique à l'ensemble des activités de SOFIBUS sur le parc d'activités des Petits Carreaux : la construction et la gestion des bâtiments et les activités afférentes à la location de ces bâtiments. Il ne s'applique pas à la gestion des entreprises locataires des bâtiments et à la gestion des espaces communs relevant du Syndicat de gestion.

Son élaboration est le fruit d'une implication de l'équipe de SOFIBUS et d'OCEPRO.

Afin d'élaborer le programme d'actions comprenant les objectifs et les cibles du SME, une hiérarchisation des aspects environnementaux directs et indirects a été réalisée. Elle résulte d'une identification des impacts et de leur évaluation. Cette évaluation s'est faite en fonction de différents critères : les flux (quantités consommées et/ou rejetées), la législation en vigueur, les impacts sur l'environnement, les pratiques actuelles, l'opinion des acteurs concernés par le parc d'activités et le degré de maîtrise.

Pour chaque objectif et cible, un programme d'actions est élaboré de manière collaborative. Il y est précisé les responsabilités, les indicateurs mesurables et les échéances. En fonction des objectifs, une évaluation des formations nécessaires est réalisée. Elle permet de s'assurer du niveau de compétences de l'équipe en charge de mettre en œuvre le programme d'actions.

Au moins une fois par trimestre, une réunion de l'équipe de travail est organisée afin d'évaluer la progression vers les objectifs et cibles définis. Une fois par an, à l'issue d'un audit interne, la direction de SOFIBUS se réunit pour évaluer la progression à l'égard des objectifs et cibles, et décide des nouvelles actions à mettre en œuvre.

Le responsable environnement coordonne la planification, la mise en œuvre et le contrôle du SME.

Afin de faciliter le fonctionnement du SME, un outil informatique a été élaboré. Il permet à chaque membre de l'équipe d'assurer le suivi de ses actions définies dans le programme environnemental. Il permet aussi de simplifier les évaluations du SME.

La déclaration environnementale est publiée annuellement en avril et mise à disposition sur le site internet de SOFIBUS.

Aspects environnementaux directs et indirects

Les aspects environnementaux directs les plus significatifs concernent :

- 1 - La gestion des lots et des bâtiments (entretien, remise à niveau, etc.),
- 2 - La construction de nouveaux bâtiments,
- 3 - L'entretien des espaces verts,
- 4 - La collecte des déchets des entreprises,
- 5 - Les activités de bureau,
- 6 - Les relations avec les locataires.

Tous ces aspects environnementaux sont pris en compte dans le SME et font l'objet d'actions spécifiques.

Les aspects environnementaux indirects concernent principalement deux thématiques : la location aux entreprises et les chantiers liés aux bâtiments.

Programme d'actions

La gestion des lots et des bâtiments

Afin de maintenir le niveau de qualité des bâtiments, SOFIBUS engage régulièrement des travaux de rénovation.

Pour limiter les impacts sur l'environnement de ces travaux, des opérations d'information et de sensibilisation sont menées auprès des différents artisans sur les bonnes pratiques à mettre en œuvre. Ils sont aussi incités à proposer de nouvelles solutions plus respectueuses de l'environnement.

Afin de favoriser l'émergence des meilleures pratiques, un concours est organisé pour récompenser les artisans les plus respectueux de l'environnement.

Lors de ses rénovations, l'environnement est intégré dans les choix techniques retenus afin de proposer à nos locataires un cadre de travail propice à la prise en compte de l'environnement.

Objectifs :

- Incitation des artisans à prendre en compte l'environnement,
- 50 % des artisans intègrent une démarche environnementale,
- 100 % des chantiers sont respectueux de l'environnement.

La construction d'un nouveau bâtiment

SOFIBUS est consciente qu'à travers la qualité environnementale des bâtiments qu'elle construit, elle propose un cadre de qualité à ses locataires et les incite à prendre en compte l'environnement.

Afin de mettre en pratique cette approche, des critères de Haute Qualité Environnementale seront intégrés dès la conception d'un nouveau bâtiment.

Objectifs :

- 100 % des nouveaux bâtiments sont de Haute Qualité Environnementale.

L'entretien des espaces verts

L'entretien des abords des bâtiments se doit d'être exemplaire afin d'offrir un cadre de vie de qualité aux différents usagers tout en préservant l'environnement.

Cette gestion de ces espaces verts se doit d'être éco-responsable en réduisant la consommation en eau et l'usage de pesticides et en privilégiant les essences locales.

Rapport de gestion (suite)

Objectifs :

- 100 % des espaces verts sont gérés de manière éco-responsable.

La collecte des déchets des entreprises

Les locataires bénéficient d'un service de compacteurs pour la collecte de leurs DIB (déchets industriels banals). En partenariat avec le prestataire en charge de la collecte de ces déchets, SOFIBUS travaille à l'élaboration de solutions pour favoriser la valorisation de ces déchets.

Objectifs :

- Amélioration du taux de valorisation des déchets.

Les activités de bureau

Les activités administratives nécessaires à la gestion du parc d'activités des Petits Carreaux génèrent un certain nombre d'impacts sur l'environnement : consommation de fournitures, consommation d'énergie, production de déchets, etc.

Afin d'être exemplaire, SOFIBUS fait évoluer ses pratiques en privilégiant des fournitures éco-responsables et en réduisant sa consommation énergétique et sa production de déchets.

Objectifs et cibles :

- Politique d'achat des fournitures éco-responsables (50 % du volume),
- Diminution consommation papier (- 30 %),
- Réduction de la consommation énergétique (- 15 %).

Les relations avec les locataires

Afin d'assurer une cohérence par rapport à sa démarche, SOFIBUS travaille sur l'information de ses locataires par rapport aux actions simples pouvant être mises en place pour limiter leurs impacts sur l'environnement.

De même, des contacts sont pris avec les acteurs institutionnels pour promouvoir la démarche mise en œuvre et améliorer ses pratiques.

Ces contacts permettent aussi d'identifier les acteurs susceptibles d'accompagner les locataires dans une démarche environnementale.

Objectifs et cibles :

- Renforcer les liens institutionnels,
- Informer régulièrement les locataires sur l'environnement et les actions de SOFIBUS.

Quelques réalisations depuis 2007

Dès le début de la mise en œuvre du SME, un certain nombre d'actions ont été réalisées.

La gestion des lots et des bâtiments

- Information des différents artisans sur la prise en compte de l'environnement,
- Elaboration d'un outil de suivi des chantiers,
- Suivi régulier des chantiers.

La construction d'un nouveau bâtiment

- Intégration des critères de Haute Qualité Environnementale dans le projet de nouveau bâtiment.

Les activités de bureau

- Mise en place d'une politique d'achats éco-responsables des fournitures,
- Sensibilisation du personnel aux bonnes pratiques,
- Tri des déchets de bureau.

Les relations avec les locataires

- Prise de contact avec les acteurs institutionnels,
- Information des nouveaux locataires sur la démarche engagée par SOFIBUS et les bonnes pratiques environnementales.

La Société n'est pas exposée à un risque significatif lié aux dommages qui pourraient être causés à l'environnement. Elle n'a passé aucune provision spécifique à ce risque, ni donné de garantie particulière ou indemnisé de tiers.

14. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun événement majeur n'est intervenu depuis la date de clôture qui pourrait affecter de façon significative les résultats ou la situation financière de la Société.

15. FILIALES ET PRISES DE PARTICIPATIONS

SOFIBUS ne détient aucune filiale, aucune prise de participation n'a été réalisée au cours de l'exercice.

16. OPERATIONS EFFECTUEES PAR LA SOCIETE SUR SES PROPRES TITRES

16.1 – Synthèse des opérations sur titres au 31 décembre 2008

SOFIBUS a procédé à des rachats de titres au cours de l'exercice 2008.

Nombre d'actions achetées au cours de l'exercice	20 294
Cours moyen des achats	80,08 €
Nombre d'actions vendues au cours de l'exercice	Néant
Cours moyen des ventes	Néant
Montant des frais de négociation	15 535,75 €
Nombre d'actions inscrites au nom de la Société au 31/12/2008	15 294
Valeur de ces actions au cours d'achat	1 125 075,00 €
Valeur nominale	18,99 €
Motifs des acquisitions effectuées	Annulation des titres
Fraction du capital qu'elles représentent	1,95 %

Dans le cadre du programme de rachat d'actions décidé lors de l'Assemblée Générale Mixte du 27 avril 2007, SOFIBUS a procédé, le 8 février 2008, au rachat de 5 000 titres au prix de 500 000 € (prix unitaire 100,00 €). Le Conseil d'Administration du 19 mars 2008 a approuvé rétroactivement cet achat et, en vertu des pouvoirs que lui a consentis cette même Assemblée Générale, procédé à l'annulation de ces titres et à une réduction de capital équivalente.

Ainsi le capital social de la Société a été porté à 14 905 063,29 € divisé en 785 000 titres.

Rapport de gestion (suite)

16.2 - Opérations réalisées au titre du programme de rachat d'actions décidé par l'Assemblée Générale Mixte du 14 Mai 2008

Dans le cadre du programme de rachat d'actions voté lors de l'Assemblée Générale Mixte et du Conseil d'Administration du 14 Mai 2008, SOFIBUS a acquis sur l'exercice 15 294 titres à un cours moyen de 73,56 €, ces titres figurent au bilan en "valeurs immobilisées", tous ces titres sont destinés à être annulés dans le respect de la réglementation applicable à la société SOFIBUS qui prévoit notamment de requérir l'autorisation du Comité des Etablissements de Crédit et des Entreprises d'Investissement.

Date d'achat	Quantité	Cours	Total
29/05/2008	5 000	90,50 €	452 500,00 €
07/10/2008	18	73,80 €	1 328,40 €
08/10/2008	2	73,80 €	147,60 €
10/10/2008	6	72,00 €	432,00 €
22/10/2008	95	75,00 €	7 125,00 €
04/11/2008	24	80,00 €	1 920,00 €
07/11/2008	20	78,00 €	1 560,00 €
17/11/2008	66	78,00 €	5 148,00 €
17/11/2008	30	78,00 €	2 340,00 €
01/12/2008	10 000	65,00 €	650 000,00 €
18/12/2008	33	78,00 €	2 574,00 €
TOTAL	15 294		1 125 075,00 €

17. OPERATIONS EFFECTUEES PAR LES DIRIGEANTS SUR LEURS TITRES

Aucun mouvement n'a été enregistré sur les titres détenus par les dirigeants de la Société au cours de l'exercice 2008.

18. AUTORISATION A DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE PROCEDER AU RACHAT D'ACTIONS DE LA SOCIETE

Nous vous proposons de renouveler l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 14 mai 2008 au Conseil d'Administration en application de l'article L 225-209 du Code de Commerce et des dispositions du règlement européen n° 2273/2003 du 22 décembre 2003 portant sur les modalités d'application de la directive européenne n° 2003/6/CE du 28 janvier 2003 de procéder au rachat d'actions de la Société pendant une période de dix-huit mois dans le respect des objectifs et modalités du descriptif de programme. Cette autorisation annulerait pour la période non écoulée celle conférée par l'Assemblée Générale du 14 mai 2008.

19. DELEGATION AU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'EFFET D'EMETTRE DES BONS DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS A ATTRIBUER GRATUITEMENT AUX ACTIONNAIRES EN PERIODE D'OFFRE PUBLIQUE PORTANT SUR LES TITRES DE LA SOCIETE

Nous vous proposons de renouveler l'autorisation de délégation consentie par l'Assemblée Générale du 14 mai 2008 s'inscrivant dans le cadre des dispositions des articles L 233-32 (II) et L 233-33 du Code de Commerce. Il s'agit d'une délégation de compétence au Conseil d'Administration "pour l'hypothèse d'une offre publique", selon les termes de la loi, sur les titres de la Société SOFIBUS, si cette offre publique survenait dans les dix-huit mois suivant

l'Assemblée Générale et répondait aux conditions d'application de l'*exception de réciprocité*, c'est-à-dire dans le cas où une offre publique serait le fait d'une entité qui elle-même n'aurait pas l'obligation – si elle faisait l'objet d'une offre – d'obtenir l'approbation de l'Assemblée pour prendre des mesures de défense pendant l'offre, ou qui est contrôlée par une entité qui n'applique pas cette obligation.

Le nombre maximum de bons de souscription d'actions serait égal au nombre d'actions composant le capital social lors de l'émission des bons soit actuellement 785 000. Ces bons seraient attribués gratuitement à l'ensemble des actionnaires, le montant maximum de l'augmentation de capital pouvant résulter de l'exercice de ces bons serait de 14 905 063,29 €.

Cette délégation permettrait au Conseil d'Administration d'arrêter, le cas échéant, l'ensemble des conditions et caractéristiques des bons au vu du contenu et des modalités d'une offre publique visant la Société. Cette autorisation annulerait pour la période non écoulée celle conférée par l'Assemblée Générale du 14 mai 2008.

20. ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

Nous vous rappelons que par Assemblée Générale en date du 14 mai 2008, le Conseil d'Administration a reçu délégation à l'effet d'émettre des bons de souscription d'actions à attribuer gratuitement aux actionnaires en cas d'offre publique d'achat, dans les conditions prévues par les articles L 233-32 II du Code de Commerce.

Le Conseil d'Administration a tous pouvoirs, notamment à l'effet de :

- Arrêter les conditions de la ou des émission(s) de bons ;
- Déterminer le nombre de bons à émettre ;
- Fixer s'il y a lieu les modalités d'exercice des droits attachés aux bons et notamment :
 - Fixer leur prix d'exercice ou les modalités de détermination de ce prix,
 - Arrêter les conditions de la ou des augmentation(s) de capital nécessaire(s) pour permettre aux titulaires de bons d'exercer les droits qui sont attachés auxdits bons,
 - Arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions souscrites par l'exercice des droits attachés aux bons porteront jouissance, ainsi que toutes les autres conditions et modalités de réalisation de la ou des émission(s) réalisée(s) pour permettre aux titulaires des bons d'exercer les droits qui y sont attachés,
 - Prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux bons pendant un délai maximal de trois mois,
- Fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée le cas échéant la préservation des droits des titulaires des bons, et ce, conformément aux dispositions légales, réglementaires ou contractuelles ;

De même, le Conseil d'Administration a reçu délégation à l'effet de mettre en œuvre le programme de rachat de titres décidé par l'Assemblée Générale du 14 mai 2008 et dispose de tout pouvoir en vue de mettre en œuvre ladite autorisation avec faculté de délégation au Directeur Général, Directeur Général Délégué ou toute autre personne désignée par le Directeur Général ou le Directeur Général Délégué à l'effet de :

- Passer tout ordre en bourse ou hors marché ;
- Affecter ou réaffecter les actions acquises aux différents objectifs poursuivis dans les conditions légales et réglementaires applicables ;
- Conclure tout accord en vue notamment de la tenue des registres d'achat et de vente d'actions ;
- Effectuer toute déclaration et formalité auprès de l'autorité des marchés financiers et de tout autre organisme ;
- Remplir toute autre formalité et d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

Le Conseil d'Administration est également autorisé à réduire le capital social par voie d'annulation des actions de la Société qu'elle serait amenée à détenir dans le cadre du programme de rachat d'actions, dans la limite de 10 % du capital de la Société par période de 24 mois et à modifier les statuts.

Comptes de l'exercice 2008

BILAN COMPARATIF AU 31/12/2008 – 31/12/2007 (en Milliers d'Euros)

Note	ACTIF	2008			2007
		BRUT	Amort/prov	Net	
	CAISSE, BANQUE CENTRALE, CCP	2	0	2	3
	CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	4 589	0	4 589	3 255
	A Vue	4 546	0	4 546	3 226
III.G	Créances Rattachées	43	0	43	29
	PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME	0	0	0	0
	Titres de Participations	0	0	0	0
	Créances rattachées	0	0	0	0
III.A	CREDIT BAIL ET LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT	1 655	865	790	1 023
	Opérations de Crédit-Bail	1 653	865	788	1 021
	Immobilisations en cours	0	0	0	0
	Créances rattachées	2	0	2	2
III.A	LOCATION SIMPLE	74 488	48 647	25 841	27 350
	Biens en location simple	73 508	48 387	25 121	26 228
	Immobilisations en cours	0	0	0	598
	Créances rattachées	531	0	531	415
III.B	Créances Douteuses	449	260	189	109
III.A	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (1)	340	234	106	133
III.A	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	10 459	146	10 313	9 733
	Terrains non affectés	10 244	46	10 198	9 610
	Immobilisations en cours	0	0	0	0
	Immobilisations d'exploitation	215	100	115	123
	ACTIONS PROPRES	1 125	0	1 125	0
	AUTRES ACTIFS	264	0	264	707
	TVA déductible	102	0	102	314
	Autres débiteurs divers	162	0	162	393
III.D	COMPTES DE REGULARISATION	414	0	414	478
	Charges payées d'avance	381	0	381	417
	Divers	33	0	33	61
	TOTAL DE L'ACTIF	93 336	49 892	43 444	42 682

(1) Y compris mali de fusion (97 K€).

BILAN COMPARATIF AU 31/12/ 2008 – 31/12/2007 (suite)

(en Milliers d'Euros)

Note	PASSIF	2008	2007
	DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	3 760	3 871
III.C	A terme	3 701	3 812
III.G	Dettes Rattachées	59	59
	DETTES REPRESENTÉES PAR UN TITRE	0	0
	Bons de caisse	0	0
	Titres du marché interbancaire et titres de créances négociables	0	0
	Dettes Rattachées	0	0
	AUTRES PASSIFS	4 889	4 555
	Etat, impôts et taxes	608	307
	Dépôts de garantie reçus	2 994	2 897
	Autres créditeurs divers	1 287	1 351
III.D	COMPTES DE REGULARISATION	873	932
	Produits perçus d'avance	41	176
	Charges à payer	832	756
III.F	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	472	710
	CAPITAUX PROPRES HORS FRBG	33 450	32 614
	Capital souscrit	14 905	15 000
	Primes d'émission	9 139	9 544
	Réserves	1 964	1 964
	<i>Réserve légale</i>	<i>1 500</i>	<i>1 500</i>
	<i>Réserve ordinaire</i>	<i>464</i>	<i>464</i>
	Report à nouveau	3 948	2 996
	Report à nouveau composants	0	0
	Résultat de l'exercice	3 494	3 110
	TOTAL DU PASSIF	43 444	42 682

Comptes de l'exercice 2008 (suite)

COMPTE DE RESULTAT COMPARATIF

31/12/2008 - 31/12/2007 (en Milliers d'Euros)

Note		2008	2007
	+ INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES	546	791
	Intérêts et produits assimilés sur opérations avec les établissements de crédit	173	142
	Intérêts et produits assimilés sur opérations avec la clientèle	17	6
	Produits sur opérations de crédit bail et assimilés	356	643
	Autres intérêts et produits assimilés	0	0
	- INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES	- 535	- 631
	Intérêts et charges assimilées sur opérations avec les établissements de crédit	- 220	- 234
	Intérêts et charges assimilées sur opérations avec la clientèle	0	0
	Charges sur opérations de crédit bail et assimilés	- 232	- 315
	Autres intérêts et charges assimilées	- 83	- 82
	+ PRODUITS SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE	11 741	11 467
	Loyers	11 738	11 448
	Autres produits	3	19
	- CHARGES SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE	- 3 426	- 3 456
III.A	Dotations aux amortissements	- 2 248	- 2 278
VI	Moins value de cession	0	0
	Autres charges	- 1 178	- 1 178
	+ REVENUS DE TITRES A REVENU VARIABLE	0	37
	+ COMMISSIONS (Produits)	0	0
	- COMMISSIONS (Charges)	- 2	- 2
	+ GAINS SUR OPERATIONS FINANCIERES	0	0
	- PERTES SUR OPERATIONS FINANCIERES	0	0
	+ AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE	2 866	2 647
IV.B	Charges refacturées	2 744	2 571
	Autres produits	122	76
	- AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE	- 2 550	- 2 394
	Charges refacturées	- 2 544	- 2 367
	Autres charges	- 6	- 27
	PRODUIT NET BANCAIRE	8 640	8 459
IV.A	- CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	- 3 275	- 3 643
IV.C	Frais de personnel	- 672	- 623
	Autres frais administratifs	- 2 603	- 3 020
	Impôts et taxes	- 223	- 212
	Services extérieurs	- 2 380	- 2 808
	- DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	- 111	- 33
	RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	5 254	4 783
IV.E	- COUT DU RISQUE	+ 80	- 117
	+/- RESULTAT D'EXPLOITATION	5 334	4 666
	+/- GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES	0	0
	+/- RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	5 334	4 666
IV.G	IMPOT SUR LES BENEFICES	- 1 840	- 1 556
IV.F	+/- RESULTAT DE L'EXERCICE	3 494	3 110
	RESULTAT PAR ACTION	4,45 €	3,94 €

HORS BILAN COMPARATIF 31/12/2008 - 31/12/2007 (en Milliers d'Euros)

		2008	2007
ENGAGEMENTS DONNES :	Engagements de financement Engagements de garantie Engagements sur titres		
ENGAGEMENTS RECUS :	Engagements de financement Engagements de garantie Engagements sur titres	13 476 275	15 476

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE COMPARATIF 31/12/2008 - 31/12/2007 (en Milliers d'Euros)

	31/12/2008	31/12/2007
OPERATIONS D'EXPLOITATION		
Résultat net	3 494	3 110
Dotations aux amortissements et provisions	2 591	2 626
Reprises des amortissements et provisions	- 293	- 67
Plus ou moins value de cession	60	- 110
Autres	0	0
Capacité d'autofinancement	5 852	5 559
Variation des créances d'exploitation	276	- 471
Variation des dettes d'exploitation	411	- 1 279
Charges et produits constatés d'avance	- 99	136
Variation du besoin en fonds de roulement	588	- 1 614
Flux net de trésorerie généré par l'activité	6 440	3 945
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisition d'immobilisations incorporelles	0	- 36
Acquisition d'immobilisations corporelles	- 1 212	- 2 119
Acquisition d'immobilisations financières	- 1 625	0
Encaissement cession d'immobilisations corporelles	0	+ 325
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	- 2 837	- 1 830
Dividendes versés aux actionnaires	- 2 159	- 1 975
Variation des autres fonds propres	0	0
Remboursement d'emprunts	- 111	- 2 118
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	- 2 270	- 4 093
VARIATION DE TRESORERIE	1 333	- 1 978
Trésorerie à l'ouverture	3 248	5 226
Trésorerie à la clôture	4 581	3 248

Comptes de l'exercice 2008 (suite)

ANALYSE DES CAPITAUX PROPRES (en Milliers d'Euros)

Le capital social est constitué de 785 000 actions.

	Capital	Primes d'émission	Réserves				Résultat de l'exercice	Report à nouveau	Total capitaux propres
			Réserves totales	Réserve légale	Réserve ordinaire	Réserve de plus values à long terme			
Situation à la clôture au 31/12/2006	15 000	9 544	1 964	1 500	464	0	2 755	2 216	31 479
- Distributions effectuées au titre de 2006							- 1 975		- 1 975
- Résultat 2006 non distribué							- 780	780	0
- Résultat 31 décembre 2007							3 110		3 110
Situation à la clôture au 31/12/2007	15 000	9 544	1 964	1 500	464	0	3 110	2 996	32 614
- Distributions effectuées au titre de 2007							- 2 158		- 2 158
- Résultat 2007 non distribué							- 952	952	0
- Réduction de capital par annulation des actions autodétenues	- 95	- 405							- 500
- Résultat 31 décembre 2008							3 494		3 494
Situation à la clôture au 31/12/2008	14 905	9 139	1 964	1 500	464	0	3 494	3 948	33 450

Notes annexes aux comptes de l'exercice 2008

NOTE I - PRINCIPES COMPTABLES ET METHODE D'EVALUATION

I Présentation des comptes annuels

Les comptes annuels sont présentés selon les dispositions du règlement 2000.03 du Comité de Réglementation Comptable relatif aux documents de synthèse des entreprises relevant du C.R.B.F.

II.1 Loyers exigibles non encore encaissés

Ils sont enregistrés au bilan en créances rattachées dans le poste de Crédit-Bail ou de location simple selon la nature des loyers.

II.2 Immobilisations

a) Immobilisations corporelles

Les immobilisations de biens en location simple figurent au poste "Biens en location simple", les immeubles affectés à des opérations de Crédit-Bail sont enregistrés en "Opérations de Crédit-Bail".

Evaluation des actifs à leur date d'entrée

Les actifs acquis à titre onéreux sont comptabilisés à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires).

Les actifs produits par l'entité sont comptabilisés à leur prix de revient incluant éventuellement une quote-part des frais financiers.

Comptabilisation des composants et amortissements

Les actifs détenus font l'objet d'une comptabilisation par composants à l'exception des opérations de Crédit-Bail de SOFIBUS qui ne font pas l'objet de décompositions conformément à l'avis 2006-C du 4 octobre 2006.

Parc d'Activités des Petits Carreaux

Les constructions, ainsi que la fraction des équipements et aménagements qui leur est affectée font l'objet d'une dépréciation par voie d'amortissement.

La durée d'amortissement est de :

- Pour le gros œuvre et les équipements :
33 ans 1/3 pour la location simple
30 ans pour le crédit bail
- Pour le second œuvre : 9 ans
- Pour les aménagements : 9 ans
- Pour les façades : 20 ans
- Pour la couverture : 15 ans

Pour les immobilisations en Crédit-Bail, une dépréciation supplémentaire - destinée à compenser la moins value qui sera constatée à la fin de l'exercice - est comptabilisée (provision article 64 de la loi de finances 1970).

Hors Parc d'Activités des Petits Carreaux

La durée d'amortissement est de 30 ans pour le gros œuvre, de 20 ans pour les façades, de 15 ans pour la couverture et de 9 ans pour le second œuvre.

Dépréciation des immobilisations

A chaque clôture, la Société apprécie s'il existe un indice quelconque montrant que les actifs immobilisés ont pu perdre de la valeur en vue d'apprécier le cas échéant la dépréciation qui pourrait en résulter.

Une dépréciation de l'actif est constatée lorsque sa valeur actuelle est devenue inférieure à sa valeur nette comptable. La valeur actuelle est la plus élevée de la valeur vénale ou de la valeur d'usage.

b) Immobilisations incorporelles

Les frais d'établissement sont amortis linéairement sur une période de 5 ans pour les frais d'augmentation de capital et de 3 ans pour les autres frais.

II.3 Créances douteuses

La Société applique le règlement CRC 2002-03 du 12 décembre 2002 sur le risque de crédit.

Les créances douteuses ou litigieuses sont ventilées au bilan selon qu'elles se rapportent au Crédit-Bail ou à la location simple. Les provisions correspondantes sont déterminées en fonction du niveau du risque sur la base de la créance hors taxes diminuées, le cas échéant, du dépôt de garantie. La charge de l'exercice au titre des risques de non recouvrement ainsi que les reprises de provisions figurent au compte de résultat en "coût du risque".

II.4 Intérêts et loyers

Les intérêts financiers et les loyers de location simple et de Crédit-Bail sont enregistrés au compte de résultat prorata temporis. Les intérêts courus et échus en date d'arrêté sont enregistrés au niveau du bilan dans le poste des opérations auxquelles ils se rattachent. Toutefois, les intérêts payés ou perçus d'avance restent enregistrés en "comptes de régularisation".

II.5 Provisions pour risques et charges

Les sommes comptabilisées en provisions constituent la meilleure estimation des dépenses nécessaires à l'extinction des obligations de la Société.

II.6 Titres de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est dotée pour le montant de la différence.

II.7 Actions propres

Les actions propres, rachetées par la Société dans le cadre des programmes de rachat d'actions en vue de leur annulation, sont comptabilisées pour leur prix d'acquisition au bilan en valeurs immobilisées.

II.8 Impôt sur les bénéfices

L'article 96 de la loi de finances pour 1991 avait modifié le régime fiscal de faveur des SICOMI en prévoyant une imposition progressive de leurs bénéfices. Les principales modifications sont les suivantes :

- Les loyers procurés par la location simple sont désormais imposables à 100 % à l'impôt sur les sociétés,
- Les opérations de Crédit-Bail conclues à compter du 1^{er} janvier 1991 sont soumises au régime de droit commun sauf option pour le maintien du régime de faveur. SOFIBUS, ayant exercé cette option, continuera d'être exonéré de l'impôt sur les sociétés et ce, pour les opérations de Crédit-Bail conclues avant le 1^{er} janvier 1996. Comme sous le régime antérieur, les bénéfices exonérés, totalement ou partiellement, doivent obligatoirement être distribués à hauteur de 85 % de leur montant.

II.9 Engagements en matière de retraite

Les indemnités de départ à la retraite sont comptabilisées en charges lors de leur versement.

Compte tenu du faible montant que représentent les droits calculés au prorata temporis, aucune information valorisée n'est fournie dans cette annexe.

Notes annexes aux comptes de l'exercice 2008 (suite)

NOTE II – FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Dans le cadre du programme de rachat d'actions décidé lors de l'Assemblée Générale Mixte du 27 avril 2007, SOFIBUS a procédé, le 8 février 2008, au rachat de 5 000 titres au prix de 500 000 € (prix unitaire 100,00 €). Le Conseil d'Administration du 19 mars 2008 a approuvé rétroactivement cet achat et, en vertu des pouvoirs que lui a consentis cette même Assemblée Générale, procédé à l'annulation de ces titres et à une réduction de capital équivalente.

Ainsi le capital social de la Société a été porté à 14 905 063,29 € divisé en 785 000 titres.

Dans le cadre du programme de rachat d'actions voté lors de l'Assemblée Générale Mixte et du Conseil d'Administration du 14 mai 2008, SOFIBUS a acquis sur l'exercice 15 294 titres à un cours moyen de 73,56 €, ces titres figurent au bilan en valeurs immobilisées – ligne "Actions Propres", tous ces titres sont destinés à être annulés.

Date d'achat	Quantité	Cours	Total
29/05/2008	5 000	90,50 €	452 500,00 €
07/10/2008	18	73,80 €	1 328,40 €
08/10/2008	2	73,80 €	147,60 €
10/10/2008	6	72,00 €	432,00 €
22/10/2008	95	75,00 €	7 125,00 €
04/11/2008	24	80,00 €	1 920,00 €
07/11/2008	20	78,00 €	1 560,00 €
17/11/2008	66	78,00 €	5 148,00 €
17/11/2008	30	78,00 €	2 340,00 €
01/12/2008	10 000	65,00 €	650 000,00 €
18/12/2008	33	78,00 €	2 574,00 €
TOTAL	15 294		1 125 075,00 €

NOTE III - INFORMATIONS SUR LE BILAN (en Milliers d'Euros)

A. Valeurs immobilisées

	Au 31/12/07	Cession	Acquis.	Mise au rebut de l'exercice	Mise en service sur exercice	Valeur brute au 31/12/08	Amort. au 31/12/07	Cessions / Reprises	Dotations	Amort. art 64	Amort. au 31/12/08	Valeur nette 31/12/07	Valeur nette 31/12/08
Crédit bail	2 474	- 821	0	0	0	1 653	1 454	- 821	153	79	865	1 020	788
Opérations de crédit bail	2 474	- 821	0	0	0	1 653	1 454	- 821	153	79	865	1 020	788
Immobilisations en cours	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Location simple	73 020	0	548	- 60	0	73 508	46 193	- 54	2 248	0	48 387	26 826	25 121
Biens en location simple	72 422	0	548	- 60	598	73 508	46 193	- 54	2 248	0	48 387	26 228	25 121
Immobilisations en cours	598	0	0	0	- 598	0	0	0	0	0	0	598	0
Immobilisations incorporelles	340	0	0	0	0	340	207	0	27	0	234	133	106
Immobilisations corporelles	9 796	0	663	0	0	10 459	62	0	84	0	146	9 734	10 313
Terrains non affectés	7 860	0	0	0	0	7 860	0	0	0	0	0	7 860	7 860
Equipements sur Terrains	1 750	0	634	0	0	2 384	0	0	46	0	46	1 750	2 338
Immobilisations d'exploitation	186	0	29	0	0	215	62	0	38	0	100	123	115
TOTAL	85 630	- 821	1 211	- 60	0	85 960	47 916	- 875	2 512	79	49 632	37 714	36 282

Notes annexes aux comptes de l'exercice 2008 (suite)

B. Créances douteuses

Créances douteuses	Brut TTC	HT	Dépôt garantie	Provisions
- Créances douteuses au 31/12/07	442	368	- 49	333
- Augmentation 2008	189	158	- 78	80
- Diminution (reprise)	- 182	- 153		- 153
Créances douteuses au 31/12/08	449	373	- 127	260

Les créances douteuses (449 K€ TTC) peuvent être classées en fonction du risque en créances douteuses compromises pour 449 K€ (correspondant à des créances de plus d'un an) ; l'ensemble des créances douteuses net des dépôts de garantie est provisionné à 100 % pour un montant total de 260 K€.

C. Durée résiduelle des créances et des dettes

	Total	- 3 mois	+ 3 mois à 1 an	+ 1 an à 5 ans	+ 5 ans
Créances					
- sur établissements de crédit	4 589	4 589	0	0	0
- sur la clientèle	847	392	0	0	455
Dettes					
- sur établissements de crédit	3 760	128	3 084	548	0
- représentées par un titre	0	0	0	0	0
- sur la clientèle	0	0	0	0	0

D. Les comptes de régularisation

	2008	2007
Comptes de régularisation ACTIF	414	478
- Comptes d'encaissement	0	0
- Charges constatées d'avance	381	417
- Produits à recevoir	33	61
- Autres comptes de régularisation ACTIF	0	0
Comptes de régularisation PASSIF	873	932
- Travaux restant à régler / bâtiments terminés	71	8
- Produits constatés d'avance	41	176
- Charges à payer	751	738
- Autres comptes de régularisation PASSIF	10	10

E. Informations sur les entreprises liées

	2008	2007
ACTIF		
Clients location simple	116	93
Comptes de régularisation ACTIF	91	131
PASSIF		
Dettes sur les établissements de crédit	0	0
Autres PASSIFS	476	590

F. Provisions pour risques et charges

	2008	2007
- Provisions pour charges	472	701
TOTAL	472	701

La Société a été contrôlée par l'administration fiscale au cours du second semestre 2006 au titre des exercices 2003, 2004 et 2005. La Société contestant l'ensemble des points, une provision couvrant la totalité des risques encourus a été comptabilisée en 2006 pour 502 K€. En 2008, l'administration est revenue sur une partie du contrôle effectué et pour lequel la Société avait réglé. Une reprise de provisions de 30 K€ correspondant au remboursement a été comptabilisée.

G. Montant des intérêts courus et échus à recevoir ou à payer

	2008	2007
A recevoir	43	29
- Créances sur les établissements de crédit	43	29
- Crédit-Bail et locations avec option d'achat	0	0
- Compte de régularisation ACTIF	0	0
A payer	59	59
- Dettes envers les établissements de crédit	59	59
- Dettes représentées par un titre	0	0
- Compte de régularisation PASSIF	0	0

NOTE IV - INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RESULTAT (en Milliers d'Euros)

A. Charges générales d'exploitation

Elles comprennent les frais de personnel, les frais administratifs, les frais d'entretien et les autres charges générales.

B. Charges refacturées

Le poste "Autres charges d'exploitation bancaire" (2 550 K€) comprend des charges refacturées aux locataires (pour 2 543 K€) dont la contrepartie est classée dans les autres produits d'exploitation bancaire (2 744 K€).

C. Ventilation des frais de personnel

	2008	2007
Salaires et traitements	482	453
Charges sociales	140	123
Charges de retraite	50	47
TOTAL	672	623

D. Informations sur les entreprises liées

	2008	2007
CHARGES		
Autres charges d'exploitation bancaire	228	219
Charges générales d'exploitation	1 154	1 293
PRODUITS		
Produits de location simple	100	95
Autres produits d'exploitation bancaire	251	230

E. Coût du risque

	2008	2007
- Dotations aux provisions s/créances douteuses	- 80	- 118
- Créances irrécouvrables	0	0
- Reprises de provisions s/créances douteuses	153	1
- Reprises sur créances amorties	7	0
- Reprises de provisions pour litiges	0	0
TOTAL	80	- 117

F. Résultat

Conformément à la législation fiscale des SICOMI, le résultat net a été réparti extra-comptablement de la manière suivante :

- Secteur exonéré	21 K€
- Secteur taxable à 100 %	3 473 K€

SOFIBUS doit distribuer au moins 85 % du résultat du secteur exonéré.

G. Impôt sur les bénéfices

Le montant de l'impôt sur les sociétés est de 1 840 K€, soit un taux moyen de 34,50 % contre 33,34 % en 2007.

NOTE V - INFORMATIONS SUR LE HORS BILAN

Les engagements de financement repris au hors bilan représentent la part des emprunts autorisés non utilisée : le montant total autorisé pour l'année 2008 est de 17 166 K€ contre 19 277 K€ en 2007. Par ailleurs, la Société n'utilise pas d'instrument financier.

A la fin du premier semestre 2007, un contrat de crédit bail sous conditions suspensives a été signé au profit d'une grande enseigne de distribution portant sur un terrain de 20 000 m² et une surface de vente d'environ 1 000 m², pour un engagement de 2 500 K€.

Notes annexes aux comptes de l'exercice 2008 (suite)

NOTE VI - AUTRES INFORMATIONS

Identité de la Société consolidante

SOFIBUS est consolidée par intégration globale par la Société FINANCIERE HOTTINGUER.

Informations en matière de crédit-bail : Immeuble de la rue Taitbout

Cet immeuble a fait l'objet en fin d'année 1998 d'une vente en cession-bail à la Société NATEXIS BAIL. Ce contrat de crédit-bail, d'une durée de 12 années, prévoit des redevances annuelles fixées à 1 177 715,09 €, aucune indexation n'est prévue.

A la levée d'option d'achat, SOFIBUS devra procéder au seul règlement de la somme de 4 574 K€, correspondant à la valeur résiduelle du contrat.

Engagements de crédit-bail au 31 décembre 2008

43/45 rue Taitbout	Redevances payées		Redevances restant à payer				Prix résiduel d'achat
	2008	Cumulées	Jusqu'à 1 an	+ d'1 an à 5 ans	+ 5 ans	Total à payer	
En milliers d'euros	1 178	11 784	1 178	1 171	0	2 349	4 574

Effectifs

L'effectif de la Société est de 2 personnes.

Rémunération des mandataires sociaux

Les émoluments et salaires, les jetons de présence, les intéressements et primes, les avantages en nature, les compléments de retraite, les contrats d'assurance-vie des mandataires sociaux sont les suivants :

	Salaires (fixe)	Jetons de présence
M. Henri HOTTINGUER	200 000 €	23 100 €
M. Frédéric HOTTINGUER		33 550 €
M. Rodolphe HOTTINGUER		6 050 €
Mme Véronique RAYNAR		11 550 €
M. Christian de LONGEVIALLE		11 550 €
MUTUELLES DU MANS ASSURANCES VIE		11 550 €
Succession Mme Caroline HOTTINGUER DU VIVIER		6 050 €
AXA FRANCE VIE		6 050 €
BANQUE BNP PARIBAS		6 050 €

Rémunération du Commissaire aux comptes

Exercices 2007 et 2008	DELOITTE et Associés			
	Montants HT		%	
	N	N-1	N	N-1
Audit				
- Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels	60 560 €	58 795 €	100 %	100 %
- Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes	Néant	Néant	-	-
Sous Total	60 560 €	58 795 €	100 %	100 %
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement				
- Juridique, fiscal, social	Néant	Néant	-	-
- Autres	Néant	Néant	-	-
Sous-Total	Néant	Néant	-	-
Total	60 560 €	58 795 €	100 %	100 %

Evénements postérieurs à la clôture

Aucun événement majeur n'est intervenu depuis la date de clôture qui pourrait affecter de façon significative les résultats ou la situation financière de la Société.

NOTE VII - INFORMATION SECTORIELLE

Les revenus de SOFIBUS sont composés pour l'essentiel de loyers de location simple : ils représentent en effet 97,0 % des loyers totaux.

NOTE VIII – EXPERTISES IMMOBILIERES

La Société a mis à jour l'expertise de son patrimoine immobilier, la valeur du patrimoine selon Foncier Expertise, chargé de cette mission, ressort à 133 274 030 € hors frais et droits de mutation en valeur 31 décembre 2008.

Les terrains de la ZAC "Bonneuil-Sud" ont été estimés à 15 200 000 €, le Parc des Petits Carreaux (y compris les réserves foncières) à 117 984 030 € et l'immeuble de Mâcon à 90 000 € (10 % de l'immeuble).

Résolutions

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu :

- Le rapport du Conseil d'Administration,
- Le rapport du Président du Conseil d'Administration rendant compte notamment des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration et des procédures de contrôle interne,
- Le rapport général du Commissaire aux comptes et le rapport spécial du Commissaire aux comptes relatif au rapport du Président du Conseil d'Administration sus-visé,

approuve l'inventaire et les comptes annuels sociaux, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe arrêtés le 31 décembre 2008, tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Elle constate qu'il n'y a eu aucune dépense et charge non déductible des bénéfices assujettis à l'impôt sur les sociétés (article 39-4 du C.G.I.).

En conséquence, elle donne pour l'exercice clos le 31 décembre 2008 quitus de leur gestion à tous les administrateurs.

DEUXIEME RESOLUTION

Le résultat de l'exercice s'élève à	3 493 618,76 €
Après reprise du report à nouveau, soit	3 947 750,32 €
Le total disponible s'élève à	7 441 369,08 €

Que l'Assemblée Générale décide de répartir de la manière suivante :

Aux actionnaires à titre de dividendes, une somme globale de	2 309 118,00 €
Au report à nouveau	5 132 251,08 €

Compte tenu de la répartition extra-comptable des résultats entre deux secteurs fiscaux (taxable et exonéré) et des obligations de distribution d'au moins 85 % du résultat du secteur exonéré, les sommes mises en dis-

tribution, soit 2 309 118,00 €, se décomposent de la façon suivante :

1) sur le secteur exonéré

- Distribution au titre du résultat 2008	20 979,85 €
Soit par action	0,03 €

2) sur le secteur taxable

- Distribution au titre du résultat 2008	2 288 138,15 €
Soit par action	2,97 €
Soit un total par action de	3,00 €

Il sera procédé à la retenue à la source de 12,10 % au titre des prélèvements sociaux.

Sur le plan fiscal, ce dividende ouvre droit, au profit des actionnaires personnes physiques domiciliés en France, sauf option pour le prélèvement forfaitaire libératoire, à l'abattement de 40 % calculé sur la fraction éligible audit abattement s'élevant à un montant total de 2 288 138,15 €, soit 2,97 € par action, le solde représentant un total de 20 979,85 €, soit 0,03 € par action, n'ouvrant pas droit à l'abattement.

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous rappelons que les sommes distribuées à titre de dividendes pour les exercices précédents ont été les suivantes :

Dividendes versés postérieurement au 01/01/2005

EXERCICE	DIVIDENDE NET VERSE
2005	2,75 € (assorti d'un abattement de 1,03 €)
2006	2,50 € (assorti d'un abattement de 0,97 €)
2007	2,75 € (assorti d'un abattement de 1,00 €)

Les sommes correspondant aux dividendes non versés en raison des actions détenues par la Société seront affectées au compte "report à nouveau".

Le dividende de l'exercice 2008 sera mis en paiement à partir du 4 mai 2009 aux guichets du Crédit Suisse – 25 avenue Kléber - 75016 PARIS, sur présentation de virements de coupons émis par EURONEXT FRANCE.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles L 225-38 à L 225-42 du Code de Commerce, constate qu'il n'existe aucune convention de ce type qui se soit poursuivie au cours de l'exercice écoulé et qu'aucune convention nouvelle n'a été conclue au cours dudit exercice.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les explications échangées en cours de séance décide de nommer :

Madame Laure de POURTALES née le 11 août 1958 à Paris 16^{ème} de nationalité franco-suisse demeurant à Paris 16^{ème} – 25 boulevard de Montmorency, en qualité d'Administrateur pour une durée de 6 ans soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014. Madame Laure de POURTALES, ici nommée, a déclaré préalablement accepter les fonctions qui viennent de lui être conférées et ne tomber sous le coup d'aucune incompatibilité, interdiction l'empêchant de les exercer.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir eu connaissance du rapport de gestion, constatant que le mandat d'administrateur de Monsieur Rodolphe HOTTINGUER, arrive à expiration, décide de le renouveler dans ses fonctions d'administrateur pour une durée de 6 ans, qui arrivera à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Monsieur Rodolphe HOTTINGUER, ici renouvelé, a déclaré accepter les fonctions qui viennent de lui être conférées et ne tomber sous le coup d'aucune incompatibilité, interdiction l'empêchant de les exercer.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport établi par le Conseil d'Administration, décide d'allouer aux administrateurs une somme globale de 121 550,00 € au titre de jetons de présence pour l'exercice clos au 31 décembre 2008.

Il est rappelé que le Conseil d'Administration en date du 9 mars 2009, sous réserve de la décision d'allocation par l'Assemblée Générale de jetons de présence d'un montant de 121 550,00 €, a décidé de répartir lesdits jetons de présence comme suit :

- Pour les administrateurs 66 550,00 € (attribués en fonction de leur présence au Conseil pour moitié, l'autre étant versée pour leur qualité d'administrateur stricto sensu, montant double pour le président)

- Pour le directeur général délégué 22 000,00 €
- Pour les membres du Comité stratégique et d'initiatives 33 000,00 € (soit 2 750,00 € par membre et par séance, montant double pour le président)

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration conformément aux articles L 225-209 et suivants du Code de Commerce,

1) Autorise le Conseil d'Administration à acheter des actions de la Société en vue :

- De leur annulation sous réserve qu'une résolution soit soumise à cet effet à l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires ;
- De l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action par un prestataire de services, d'investissement, au travers d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'autorité des marchés financiers ;
- De remettre des actions lors de l'exercice de droit attaché à des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et d'attribuer gratuitement des actions, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'Administration appréciera ;
- De conserver des actions pour remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'éventuelles opérations de croissance externe ;
- D'attribuer ou de céder des actions aux salariés ou aux dirigeants de la Société ou de son groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment au titre de l'attribution d'actions gratuites tel que prévu par les articles L 225-197-1 à L 225-197-3 du Code de Commerce, de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, du régime des options d'achat d'actions ou par le biais d'un plan d'épargne d'entreprise ;
- De mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être reconnu par la loi ou l'autorité des marchés financiers ;

Résolutions (suite)

- L'acquisition, la cession ou le transfert de ces actions pourra être effectué par tout moyen dans les conditions et limites, notamment de volume et de prix prévus par la réglementation applicable à la date des opérations considérées, notamment sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs, par recours à des instruments financiers dérivés ou à des bons, ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, ou de la mise en place de stratégies optionnelles telles que les achats et ventes d'actions dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'Administration appréciera, le cas échéant, en période d'offre publique ;

- La part du programme de rachat pouvant être effectuée par négociation de blocs n'est pas limitée ;

- Les achats d'actions de la Société pourront porter sur un nombre d'actions tel que :

- Le nombre d'actions que la Société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10 % des actions composant le capital de la Société, à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée et,

- Le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas 10 % des actions composant le capital de la Société.

2) Décide que le montant maximal des fonds destinés à la réalisation de ce programme d'achat d'actions sera de 6 200 000,00 € (hors frais), autorise le Conseil d'Administration à emprunter les sommes nécessaires audit rachat d'actions, aux clauses, charges et conditions qu'il avisera et à donner toute garantie utile.

Dans le cadre de ce programme, le prix maximum d'achat est fixé au prix moyen pondéré des actions calculé sur la base des 20 jours de bourse antérieurs à la date de réunion du Conseil d'Administration décidant de la mise en œuvre de la présente délégation, sans pouvoir excéder 80 € par action, hors frais d'acquisition.

Le Conseil d'Administration pourra toutefois ajuster le prix d'achat sus-mentionné en cas d'incorporation de primes, de réserves ou de bénéfices, donnant lieu soit à élévation de la valeur nominale des actions, soit à la création ou à l'attribution gratuite d'actions, ainsi qu'en

cas de division de la valeur nominale de l'action ou de regroupement d'actions pour tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

3) Décide que la présente autorisation est conférée pour une durée de dix-huit mois à compter de ce jour. Elle pourra être utilisée, y compris en période d'offre publique d'achat et/ou d'échange dans les limites permises par la réglementation applicable.

4) Précise que le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5 % de son capital.

5) Précise que les actions pourront également être annulées dans la limite de 10 % du capital de la Société par période de vingt-quatre mois dans les conditions prévues par la résolution ci-après.

6) Décide que le Conseil d'Administration, aura tout pouvoir en vue de mettre en œuvre la présente autorisation avec faculté de délégation au Directeur Général, Directeur Général Délégué ou toute autre personne désignée par le Directeur Général ou le Directeur Général Délégué à l'effet de :

- Passer tout ordre en bourse ou hors marché ;

- Affecter ou réaffecter les actions acquises aux différents objectifs poursuivis dans les conditions légales et réglementaires applicables ;

- Conclure tout accord en vue notamment de la tenue des registres d'achat et de vente d'actions ;

- Effectuer toute déclaration et formalité auprès de l'autorité des marchés financiers et de tout autre organisme ;

- Remplir toute autre formalité et d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

7) Confère tout pouvoir au Conseil d'Administration, si la loi ou l'autorité des marchés financiers venait à étendre ou à compléter les objectifs autorisés pour les programmes de rachat d'actions à l'effet de préparer et de diffuser tout document requis comprenant ces objectifs modifiés.

8) Décide que le Conseil d'Administration devra informer la prochaine Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires des opérations réalisées en application de la présente autorisation.

9) Décide que cette nouvelle autorisation annule celle donnée par l'Assemblée Générale du 14 mai 2008 en sa neuvième résolution pour la période non écoulée.

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées Générales Extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial du Commissaire aux comptes,

- Autorise le Conseil d'Administration, à réduire le capital social par voie d'annulation des actions de la Société qu'elle serait amenée à détenir dans le cadre du programme de rachat d'actions, objet de la résolution, ci-dessus, dans la limite de 10 % du capital de la Société par période de vingt-quatre mois ;
- Donne tout pouvoir au Conseil d'Administration à l'effet de modifier les statuts de la Société, de procéder, le cas échéant, à toute formalité qu'il estimera nécessaire.

Cette autorisation est consentie pour une durée de dix-huit mois à compter de la présente assemblée et annule la délégation accordée à l'Assemblée Générale du 14 mai 2008 en sa neuvième résolution pour la période non écoulée.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées Générales Extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial du Commissaire aux comptes,

• Délègue au Conseil d'Administration sa compétence, en cas d'offre publique d'achat, conformément aux dispositions des articles L 233-32 (II) et L 233-33 du Code de Commerce, à l'effet de :

- Emettre un nombre maximum de bons de souscription d'actions de la Société égal à celui des actions composant le capital social lors de l'émission des bons soit actuellement 785 000. Ces bons seront attribués gratuitement à l'ensemble des actionnaires ayant cette qualité avant l'expiration de la période d'offre publique, le montant maximum de l'augmentation de capital pouvant résulter de l'exercice de ces bons serait de 14 905 063,29 €,
- Fixer les conditions d'exercice de ces bons, qui devront être relatifs aux termes de l'offre ou de toute offre concurrente éventuelle, ainsi que les autres caractéristiques de ces bons.

Dans les limites définies ci-dessus, le Conseil d'Administration aura tout pouvoir, notamment à l'effet de :

- Arrêter les conditions de la ou des émission(s) de bons ;
- Déterminer le nombre de bons à émettre ;
- Fixer s'il y a lieu les modalités d'exercice des droits attachés aux bons et notamment :
 - Fixer leur prix d'exercice ou les modalités de détermination de ce prix,
 - Arrêter les conditions de la ou des augmentation(s) de capital nécessaire(s) pour permettre aux titulaires de bons d'exercer les droits qui sont attachés auxdits bons,
 - Arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions souscrites par l'exercice des droits attachés aux bons porteront jouissance, ainsi que toutes les autres conditions et modalités de réalisation de la ou des émission(s) réalisée(s) pour permettre aux titulaires des bons d'exercer les droits qui y sont attachés,
 - Prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux bons pendant un délai maximal de trois mois,

Résolutions (suite)

- Fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée le cas échéant la préservation des droits des titulaires des bons, et ce, conformément aux dispositions légales, réglementaires ou contractuelles ;
- D'une manière générale, passer toute convention notamment pour assurer la bonne fin de la ou des opération(s) envisagée(s), prendre toute mesure et effectuer toute formalité utile à l'émission ou à l'attribution des bons émis en vertu de la présente délégation, ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés, constater la réalisation de chaque augmentation de capital, procéder aux modifications corrélatives des statuts.

Ces bons de souscription d'actions deviennent caducs de plein droit dès que l'offre et toute offre concurrente éventuelle échouent, deviennent caduques ou sont retirées.

Il est précisé que les bons qui seraient devenus caducs par effet de la loi ne seront pas pris en compte pour le calcul du nombre maximum des bons pouvant être émis indiqué ci-dessus.

L'autorisation ainsi conférée au Conseil d'Administration est valable pour une durée de dix-huit mois à compter de la présente assemblée et annule la délégation accordée par l'Assemblée Générale du 14 mai 2008 en sa dixième résolution pour la période non écoulée.

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne tout pouvoir au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toute formalité de droit.

Etat du patrimoine au 1^{er} janvier 2009

1. SUR LE PARC D'ACTIVITES DES PETITS CARREAUX

CREDIT-BAIL

	Surface Terrain	Surface const. HO m ²	Nature des locaux	Entreprise locataire	Date entrée jouissance	Durée Bail
Avenue des Bleuets	4 149	500	Rest.	K.F.C.	11.2001	15 ans
TOTAL CREDIT-BAIL	4 149	500				

IMMEUBLES EN LOCATION SIMPLE

	Surface Terrain	Surface const. HO m ²	Année Construction	Nature des locaux	Entreprise locataire
BIP 1 - 4, avenue des Coquelicots	8 270	4 146	1975	A	Divers locataires
BIP 2 - 6, avenue des Coquelicots	8 278	4 193	1976	A	Divers locataires
BIP 3 - 12, avenue des Coquelicots	7 053	3 364	1976	A	Divers locataires
BIP 4 - 10, avenue des Coquelicots	6 720	2 858	1977	A	Divers locataires
BIP 6 - 3, avenue des Orangers	8 457	5 078	1984	A	Divers locataires
BIP 7 - 4, avenue des Violettes	8 457	5 078	1984	A	Divers locataires
BIP 8 - 1, avenue des Lys	8 683	3 526	1979	A	Divers locataires
BIP 10 - 6, avenue des Orangers	3 724	1 574	1977	A	A.T.S.
BIP 11 - 2, avenue des Marronniers	8 939	5 486	1987	A	Divers locataires
BIP 12 - 1, avenue des Marguerites	8 939	5 516	1988	A	Divers locataires
BIP 13 - 4, avenue des Marronniers	8 846	5 644	1988	A	Divers locataires
BIP 14 - 5, avenue des Marguerites	35 152	5 190	1989	A	Divers locataires
BIP 15 A - 9, avenue du Bouton d'Or	7 489	3 177	1990	A	Divers locataires
BIP 15 B - 9B, avenue du Bouton d'Or	7 323	3 155	1991	A	Divers locataires
BIP 17 - 2, avenue des Marguerites	6 832	3 764	1990	A	Divers locataires
BIP 18 - 4, avenue des Marguerites	6 530	3 962	1990	A	Divers locataires
BIP 19 - 6, avenue des Marguerites	7 275	4 110	1991	A	Divers locataires
BIP 20 - 6, avenue des Bleuets	7 002	4 110	1993	A	Divers locataires
BIL 22 - 7, avenue du Bouton d'Or	11 365	6 632	1995	A+B	Polyflamme
BIL 23 - 3, avenue du Bouton d'Or	9 856	3 293	1995	A+B	Tagg Informatique
BIL 24 - 2, avenue des Orangers	10 185	6 828	2003	A	Divers locataires
Bâtiment A - 6, avenue du Bouton d'Or	3 429	1 924	1978	A	Divers locataires
Bâtiment B - 8, avenue du Bouton d'Or	6 558	3 716	1978	A	Divers locataires
Bâtiment C - 4, avenue du Bouton d'Or	4 045	2 534	1978	A	Divers locataires
Bâtiment D - 2, avenue du Bouton d'Or	4 225	2 648	1978	A	Divers locataires
Bâtiment 213 - 1, avenue des Marronniers	7 782	4 525	1980	A	Divers locataires
Bâtiment 214 - 2, avenue des Roses	6 738	3 918	1980	A	Divers locataires
Bâtiment 215 - 6, avenue des Roses	5 307	3 087	1981	A	Divers locataires
Bâtiment 216 - 3, avenue des Marronniers	6 616	3 846	1981	A	Divers locataires
Bâtiment 217 - 4, avenue des Roses	202	148	1981	A	Divers locataires
HT 1 - 2, avenue des Violettes	3 528	2 709	1986	A+B	D.S.E.A.
HT 3 - 1, avenue des Violettes	5 458	3 374	1987	A+B	Divers locataires
HT 7 - 2, avenue des Coquelicots	2 328	1 995	1989	A+B	Quadriga
HT 8 - 2 bis, avenue des Coquelicots	2 328	1 995	1989	A+B	Divers locataires
TOTAL PATRIMOINE LOCATIF ACCUEIL	253 919	127 103			
	-	308	1982	B+Club house	OCEPRO
TOTAL PARC DES PETITS CARREAUX	253 919	127 411			

2. LOCATION SIMPLE HORS PARC D'ACTIVITES DES PETITS CARREAUX

	Surface Terrain	Surface const. HO m ²	Nature des locaux	Année acquisition	% SOFIBUS
MACON (71)	5 529	2 954	A	1977	10
PARIS (75) – Immeuble rue TAITBOUT	-	2 652	B	Détenu en Crédit Bail depuis le 30/12/1998 (durée 12 ans)	

Légende : A = Locaux d'activités ou d'entreposage avec bureaux d'accompagnement - B = Bureaux

Rapports du Commissaire aux comptes

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2008

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008, sur :

- Le contrôle des comptes annuels de la société SOFIBUS, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- La justification de nos appréciations,
- Les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Comme il est précisé dans la note I.II.2 de l'annexe, la Société apprécie à la clôture s'il existe un indice de perte de valeur des actifs immobilisés. Nos travaux ont notamment consisté à vérifier la correcte application des modalités décrites dans l'annexe.

Comme indiqué dans la note VIII de l'annexe, le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par un expert immobilier. Nous nous sommes assurés que les conclusions de ces expertises corroboraient les valeurs du patrimoine immobilier présentées en annexe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observations à formuler sur :

- La sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels,
- La sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, du changement, de la cessation de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Neuilly-sur-Seine, le 23 mars 2009
Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Sylvie BOURGUIGNON

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES

Exercice clos le 31 décembre 2008

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société, nous devons vous présenter un rapport sur les conventions et engagements réglementés dont nous avons été avisés. Il n'entre pas dans notre mission de rechercher l'existence éventuelle de tels conventions et engagements.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement soumis aux dispositions de l'article L 225-38 du Code de commerce.

Neuilly-sur-Seine, le 23 mars 2009
Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Sylvie BOURGUIGNON

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LA REDUCTION DU CAPITAL PAR ANNULATION D' ACTIONS, PROPOSEE À L' ASSEMBLEE

Assemblée Générale Extraordinaire du
28 avril 2009 – Huitième résolution

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de la société Sofibus et en exécution de la mission prévue à l'article L 225-209 du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée sont régulières.

Cette opération s'inscrit dans le cadre de l'achat par votre société, dans la limite de 10 % de son capital, de ses propres actions, dans les conditions prévues à l'article L 225-209 du Code de commerce. Cette autorisation d'achat est proposée par ailleurs à l'approbation de votre Assemblée Générale et serait donnée pour une période de dix huit mois.

Votre conseil vous demande de lui déléguer, pour une période de dix huit mois, au titre de la mise en œuvre de l'autorisation d'achat par votre société de ses propres actions, tout pouvoir pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital, par période de vingt-quatre mois, les actions ainsi achetées.

Nous n'avons pas d'observations à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, étant rappelé que celle-ci ne peut être réalisée que dans la mesure où votre assemblée approuve au préalable l'opération d'achat, par votre société, de ses propres actions.

Neuilly-sur-Seine, le 23 mars 2009
Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Sylvie BOURGUIGNON

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR L'EMISSION A TITRE GRATUIT DE BONS DE SOUSCRIPTION D' ACTIONS EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE VISANT LA SOCIETE

Assemblée Générale Extraordinaire du 28 avril 2009 – Neuvième résolution

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par l'article L 228-92 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet d'émission à titre gratuit de bons de souscription d'actions en cas d'offre publique visant la société, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre Conseil d'Administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer, pour une durée de 18 mois, dans le cadre de l'article L 233-32 II du Code de commerce, la compétence à l'effet de :

- Décider l'émission de bons soumis au régime de l'article L 233-32-II du Code de commerce permettant de souscrire, à des conditions préférentielles, à une ou plusieurs actions de la société, ainsi que leur attribution gratuite à tous les actionnaires de la société ayant cette qualité avant l'expiration de la période d'offre publique,
- Fixer les conditions d'exercice et les caractéristiques desdits bons.

Le montant nominal maximum des actions qui pourraient être ainsi émises ne pourra dépasser le plafond de 14 905 063,29 euros et le nombre maximum de bons qui pourraient être émis ne pourra excéder 785 000.

Il appartient au Conseil d'Administration d'établir un rapport conformément aux articles R 225-113, R 225-114, R 225-115 et R 225-117 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes et certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Conseil d'Administration relatif à cette opération.

Nous n'avons pas d'observations à formuler sur les informations données dans le rapport du conseil portant sur l'opération envisagée d'émission de bons de souscription d'actions en cas d'offre publique visant la société.

Nous établissons un rapport complémentaire le cas échéant en vue de la confirmation par une Assemblée Générale prévue à l'article L 233-32 III du Code de commerce, et conformément à l'article R 225-116 du Code de commerce, lors de l'utilisation de cette délégation par votre Conseil d'Administration.

Neuilly-sur-Seine, le 23 mars 2009
Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Sylvie BOUGUIGNON

Sofibus,
Membre du groupe Hottinger,
Société Anonyme au capital de 14 905 063.29 €
43 rue Taitbout, 75009 Paris
692 044 381 RCS Paris
www.sofibus.fr